COMUNE DI
RICCIONE
PROVINCIA DI RIMINI
Settore Urbanistica – Edilizia privata – Attività economiche – SUAP e SUE
Servizio Urbanistica

DELIBERA DI INDIRIZZO per la RIGENERAZIONE URBANA

Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24. Articolo 4

Relazione

Novembre 2019

Indice generale

Introduzione....4
La Legge Urbanistica Regionale n.24/2017 e il periodo transitorio....5
L'Avviso pubblico 2019 del Comune di Riccione....7
Il Piano Strutturale Comunale e la strategia territoriale....8
La città turistica e le previsioni di PSC....11
La Zona Sud....12
La Zona Nord....14
La città turistica consolidata....18
Le previsioni insediative programmate dalla Delibera di Indirizzo n.39/2018....21
La Delibera di Indirizzo 2019....22
Le Manifestazioni di Interesse 2019....24
L'Ambito territoriale Zona Sud....27
PS_03. Ex Colonia Perla verde....29
PS_09. "Bollicine e Indiana golf"....31
PS_10. Ex colonia "Mater Dei"....33
L'ambito della città turistica consolidata....37
PS_06. Grand Hotel....39
PS_01. Savioli Spiaggia....42
PS_05. Area libera compresa fra i viali Leoncavallo, Catalani, D'Annunzio....45
PS_08. Hotel Arizona....46
L'Ambito territoriale Zona Nord....48
PS_02. Hotel Etna e aree limitrofe....50
PS_04. Ex Colonia Primavera....52
PS_07. ex Colonia Serenella e area libera limitrofa....54
Le previsioni di bilancio di attuazione del PSC....57

INTRODUZIONE

Facendo propri gli obiettivi della nuova Legge Urbanistica Regionale n.24 del 21 dicembre 2017, e trovando in quella gli strumenti per promuovere una nuova concezione della gestione del territorio, che faccia propri i principi di salvaguardia delle risorse naturali e di contenimento del consumo di suolo, il 20 dicembre 2018 il Consiglio Comunale di Riccione approvò la prima Delibera di Indirizzo per l'attuazione in periodo transitorio di alcune delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

L'entrata in vigore, il 1° gennaio 2018, della LR 24/2017 ha infatti aperto una nuova stagione culturale, oltre che normativa, per la gestione della risorsa territorio e delle città, modificando, seppur in continuità con la precedente norma, i modelli del "fare urbanistica" e gli obiettivi dell'abitare che trovano nella rigenerazione e valorizzazione dei tessuti urbani esistenti e nella salvaguardia dei territori liberi da ulteriori urbanizzazioni due delle principali azioni congiunte e necessariamente contestuali da promuovere.

In quest'ottica gli strumenti forniti dalla nuova Legge Urbanistica Regionale, possono offrire l'occasione per individuare nuovi contenuti per la costruzione di luoghi del vivere migliori: la rigenerazione urbana che coinvolge gli attori delle città; la costruzione di risposte attuali e attuabili alle esigenze di vita e di sviluppo; la condivisione delle risorse disponibili; rappresentano i gesti del superamento di una consolidata abitudine a fare del territorio la riserva di opportunità future sottratte alle attuali esigenze di riqualificazione.

Su questi temi la nuova Legge Regionale n.24/2017 ha trovato importante adesione da parte della cittadinanza e degli imprenditori; e non a caso in risposta all'avviso per manifestazioni di interesse pubblicato dal Comune di Riccione nel febbraio 2018, e confluito nella delibera di indirizzo di dicembre dello stesso anno, sono pervenute proposte di intervento rilevanti non solo per l'estensione e la strategicità degli ambiti e delle aree interessate, ma soprattutto per la forte rappresentatività di quei progetti rispetto ai temi del contenimento di consumo di suolo, della qualità ambientale dei luoghi naturali ed urbani, dell'esigenza di dare risposte ad una domanda sempre più presente di rinnovata qualità del soggiorno turistico.

Di quelle proposte il Consiglio Comunale, con la delibera di indirizzo n.39/2018, ha selezionato quelle portatrici di contenuti strategici e di requisiti idonei a perseguire l'interesse pubblico, ammettendo le stesse alla successiva fase di presentazione delle proposte di accordo operativo; proposte che potranno essere presentate entro il prossimo 14 novembre.

Quel percorso di confronto con i proponenti e la città, e di valutazione delle istanze progettuali e delle esigenze del territorio in relazione alle opportunità offerte dal processo confluito nella delibera di indirizzo del 2018, ha consentito all'insieme dei soggetti pubblici e privati, di approfondire il tema principale della rigenerazione urbana a cui tendono le azioni di gestione del territorio intraprese dal Comune di Riccione, mettendo in evidenza l'opportunità e l'urgenza di dedicare alla programmazione di interventi di rigenerazione del tessuto urbano della città turistica ulteriori occasioni.

In considerazione di ciò, e della rilevanza che le azioni di riqualificazione del tessuto urbano esistente assumono nel contesto turistico sia in termini urbanistici che di sistema economico-produttivo, si è provveduto, nel febbraio 2019, ad approvare un secondo avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse riguardanti il territorio costiero, anche con il beneficio dei chiarimenti intervenuti sulla LR 24/2017 con la Circolare regionale 14 marzo 2018.

LA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N.24/2017 E IL PERIODO TRANSITORIO.

La nuova Legge Urbanistica Regionale n.24/2017, entrata in vigore il 1° gennaio 2018, individua nella programmazione strategica dei territori, nella sua condivisione con tutti i soggetti portatori di interessi, e nella capacità negoziale degli enti locali, gli strumenti prioritari per la valorizzazione dei sistemi territoriali e degli ecosistemi, secondo un modello culturale fondato sulla rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, il contenimento del consumo di suolo e la valorizzazione dei territori liberi.

Adottare azioni amministrative coerenti con gli obiettivi e gli strumenti della nuova disciplina richiede l'elaborazione di nuovi modi del fare urbanistica da parte di tutti i soggetti, pubblici e privati, che vi partecipano, individuando percorsi, metodologie e ruoli adeguati ai nuovi paradigmi; una prima occasione di esercizio e sperimentazione del nuovo modo di fare urbanistica è rappresentata dalle attività pianificatorie che la Legge consente di attuare nel periodo transitorio, compreso fra la sua entrata in vigore (1° gennaio 2018) e il termine perentorio di 3 anni per l'avvio del processo di adeguamento alle nuove norme dei piani urbanistici comunali vigenti (31 dicembre 2020).

L'articolo 4 della LR 24/2017 riconosce al Comune la possibilità, in quel periodo, di attuare "parte" delle previsioni del PSC attraverso lo strumento degli Accordi Operativi, introdotti e disciplinati dalla stessa legge, e di avvalersi di un Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse da parte degli operatori privati, delle quali il Consiglio Comunale, ai sensi del comma 2 lett.a) del citato articolo, terrà conto nella "delibera di indirizzo" da assumere al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti e i limiti per la valutazione della rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo Operativo.

Il Comune di Riccione ha tempestivamente colto l'opportunità offerta dalla norma, pubblicando nel febbraio 2018 un primo avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse, confluito nella Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale n. 39 del 20 dicembre 2018; percorso quello che ha visto la programmazione di interventi di rigenerazione urbana ed ambientale a nord e sud del territorio costiero, e di alcuni interventi di riqualificazione all'interno del tessuto turistico consolidato.

Il processo di pianificazione attuato nel 2018, che ha sperimentato le nuove modalità di concertazione dei contenuti pianificatori previste dalla recente disciplina regionale, fra pubblica amministrazione e soggetti privati proponenti, ha messo in evidenza la profonda condivisione fra i soggetti coinvolti, degli obiettivi di rigenerazione del tessuto edilizio in luogo dell'occupazione di nuovi territori; e in ragione di ciò, da un lato la delibera di indirizzo del dicembre 2018 ha richiesto approfondimenti progettuali ad alcune delle proposte di intervento nel territorio urbanizzato, dall'altro è maturata la consapevolezza dell'opportunità di promuovere un ulteriore processo di confronto con la società civile per la programmazione di nuovi interventi di rigenerazione urbana.

Processo avviato con la pubblicazione nel febbraio 2019 del secondo avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse volte alla rigenerazione del tessuto urbano della città turistica e alla realizzazione

di sinergie con le proposte di intervento presentate in risposta all'avviso 2018; e ciò anche in virtù della Circolare regionale 14 marzo 2018 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n.24/2017)", con la quale, a chiarimento dell'articolo 4, comma 3, della LR n.24/2017, si è precisato che il termine fissato in sei mesi, dalla data di entrata in vigore della norma, per l'assunzione della delibera di indirizzo è un termine ordinatorio e che i Comuni possono assumere tale atto e sue integrazioni anche successivamente alla scadenza di detto termine.

L'Avviso pubblico 2019 del Comune di Riccione.

Nella seduta del 25 febbraio 2019 la Giunta Comunale, con proprio atto n.67, ha approvato l'"Avviso pubblico 2019. Invito a presentare proposte costituenti "manifestazione di interesse" ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24", in virtù della norma citata e delle precisazioni contenute nella Circolare regionale del 14 marzo 2018.

L'Avviso 2019 in continuità e coerenza con il precedente, si è rivolto al territorio costiero al fine di coordinare ed integrare le due fasi di pianificazione promosse dall'amministrazione comunale in attuazione della nuova disciplina regionale.

Obiettivo principale del secondo avviso pubblico, anche in considerazione delle proposte presentate in precedenza, è stata la promozione di interventi di rigenerazione urbana e territoriale della città turistica compresa fra la linea ferroviaria e l'arenile, in quanto ambito di interesse specifico per le politiche di sviluppo e riqualificazione, ma confermando la possibilità di presentare manifestazioni di interesse per la realizzazione di nuovi insediamenti, purché gli stessi fossero qualificati dal punto di vista strutturale ed ambientale e che attuassero solo parzialmente il potenziale edificatorio programmato dal Piano Strutturale Comunale, al fine di offrire l'opportunità di coinvolgere porzioni residue di ambiti dedicati dal PSC a nuove urbanizzazioni [*anticipando le risultanze dell'avviso, per quella tipologia di ambiti è stata presentata un'unica proposta che ne prevede la cessione per dotazioni pubbliche a supporto di un intervento di riqualificazione dell'edificato esistente*].

L'Avviso pubblico e le manifestazioni di interesse, ai sensi del citato articolo 4 della LR 24/2017, costituiscono la fase interlocutoria fra la pubblica amministrazione e gli operatori privati, finalizzata a delineare i processi ed i contenuti dell'azione pianificatoria che vedrà nella delibera del Consiglio Comunale l'atto di indirizzo strategico, e negli Accordi Operativi, gli atti di pianificazione urbanistica a disciplina degli interventi di trasformazione del territorio.

In questo modello procedurale, ai sensi del comma 3 del citato articolo 4 della LR 24/2017, le manifestazioni di interesse sono "proposte di intervento" da attuarsi mediante accordi operativi, e pertanto, al fine di consentire al Consiglio Comunale l'esercizio delle proprie funzioni nella massima consapevolezza dei contenuti proposti, l'Avviso pubblico ha richiesto che le manifestazioni di interesse fossero corredate di una elaborazione di massima della documentazione specifica prevista per gli accordi operativi all'art.38 della citata legge, idonea a rappresentare i principali riferimenti dell'intervento proposto che sarà compiutamente documentato e disciplinato in sede di Accordo Operativo.

Il Piano Strutturale Comunale e la strategia territoriale.

L'attuazione del nuovo modello disciplinare e l'introduzione degli strumenti previsti dalla LR 24/2017, che troveranno piena espressione nella elaborazione dei nuovi piani, nell'ambito delle azioni ammesse in periodo transitorio, rappresenta l'occasione, preziosa, di applicare alle scelte urbanistiche precedenti i principi di oggi declinando obiettivi e azioni in funzione di una strategia attuale anche laddove si operi all'interno di previsioni ormai obsolete.

Occasione che il Comune di Riccione ha ritenuto di cogliere fin dal febbraio 2018 e riproporre con il secondo avviso nel 2019, facendo propri gli obiettivi della norma in virtù dei quali, nel definire i contenuti di riferimento per la presentazione delle manifestazioni di interesse, ha individuato le principali previsioni del vigente PSC ancor oggi attuali e coerenti con i principi ispiratori la nuova legge, alle quali dare opportunità di attuazione, creando sinergie fisiche e funzionali fra parti e componenti diverse della città al fine di valorizzarne il potenziale intrinseco e, attraverso la loro riqualificazione e trasformazione, agire nella riorganizzazione urbana complessiva.

Questo approccio, rinnovato nell'affrontare la gestione della città, partecipa a pieno titolo alla disciplina della rigenerazione urbana che si arricchisce di nuove esperienze e sperimentazioni utili a precisare e consolidare regole e metodologie attuative.

Al fine di delineare i tratti principali di una strategia territoriale coerente con gli obiettivi condivisi della nuova legge urbanistica regionale da attuare in periodo transitorio della LR 24/2017 mediante Accordi Operativi, è in primo luogo opportuno richiamare le principali caratteristiche, competenze e contenuti pianificatori del vigente Piano Strutturale Comunale.

Il PSC della LR 20/2000, strumento di strategia territoriale, da un lato contiene indirizzi e obiettivi per le trasformazioni del territorio urbanizzato attuabili attraverso interventi edilizi diretti, affidandone al RUE la disciplina, e dall'altro contiene indirizzi di potenzialità insediativa per gli ambiti funzionali strategici, di valorizzazione e di nuovo insediamento, per i quali affidava alla pianificazione urbanistica successiva (POC e PUA) la precisazione, la conformazione dei diritti edificatori e la progettazione.

Di quanto previsto dalla LR 20/2000, il PSC del Comune di Riccione, approvato nell'aprile 2007 (delibera del Consiglio Comunale n.34 del 23/04/2007), attua la versione originaria contenuta nella prima stesura della legge, non potendo beneficiare dell'esperienza applicativa della stessa norma, che ne determinò la modifica a cura della LR n.6 del 6 luglio 2009, con la quale si precisarono, tra l'altro, gli ambiti disciplinari di reciproca competenza degli strumenti comunali di gestione del territorio (PSC, POC e RUE), e soprattutto si introdussero norme e strumenti per la riqualificazione urbana.

Delle corpose modifiche che la LR 6/2009 apportò, si richiamano qui principalmente la riscrittura dell'art.28 della citata LR 20/2000 con l'introduzione del comma 3 che recita

"*Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.*";

nonché la modifica del comma 2 dell'art.30 "*Piano Operativo Comunale (POC)*" con l'inserimento degli

obiettivi e dei contenuti della riqualificazione urbana precisati nei successivi, nuovi commi 2.bis e 2.ter che introducono nuovi modelli operativi volti alla riqualificazione dei tessuti esistenti prevedendo, con riferimento alla pluralità di tipologie insediative, quanto segue:

"*2 bis. Per gli ambiti di riqualificazione il POC definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.*
2 ter. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:

a) il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
b) l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
c) la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
d) il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
e) la realizzazione di offerta abitativa, con particolare riferimento agli alloggi di edilizia residenziale sociale, nell'osservanza di quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato."

Oggi la LR 24/2017 introduce l'Accordo Operativo quale strumento per l'attuazione degli interventi strategici della pianificazione comunale che comprende in sé i precedenti POC (Piano Operativo Comunale) e PUA (Piano Urbanistico Attuativo), affidando a quello, nel periodo transitorio, l'attuazione del PSC in quanto strumento rappresentativo delle strategie territoriali assunte dal Comune.

Dall'esame dei principali contenuti della strategia territoriale rappresentata dal vigente PSC, e che potrebbe essere oggetto di attuazione in fase transitoria della LR 24/2017 attraverso Accordi Operativi, emergono due aspetti interessanti: a fronte di una nuova insediabilità totale a scala comunale pari a circa 400.000 mq. di superficie utile edificabile così suddivisa:

- 233.000 mq. per funzioni residenziali, delle quali 13.840 mq. in ambito costiero,
- 57.000 mq. di superficie utile per funzioni terziarie e commerciali, delle quali 22.500 in zona turistica,
- 114.000 mq. di superficie utile per funzioni ricettive, delle quali 103.900 in ambito costiero;

il PSC prevede l'urbanizzazione di territori liberi per un totale di circa 72 ettari dei quali:

- 50 ettari per le nuove espansioni residenziali a monte dell'infrastruttura ferroviaria con una previsione di incremento di superficie utile di circa 210.000 mq.;
- 22 ettari per i nuovi insediamenti turistici con un incremento di superficie utile ricettiva pari a circa 70.000 mq.;

mentre l'incremento di superfici edificate all'interno del tessuto edilizio esistente, strategiche per la promozione di interventi di riqualificazione, in aggiunta a quello derivante da interventi diretti disciplinati dal RUE, sono complessivamente quantificabili in circa 40.000 mq. di superficie utile.

Dall'insieme di questi dati risulta di particolare evidenza il modello urbanistico di riferimento del vigente PSC, improntato sull'aumento di consumo suolo rappresentato anche dall'assegnazione al tessuto urbano esistente, e in particolar modo agli ambiti di riqualificazione, solo il 10% dell'edificabilità complessiva programmata.

Un ulteriore elemento di rilievo e la forte densità edilizia prevista negli ambiti di espansione residenziale a

monte della ferrovia prevedendo per quelli un indice territoriale medio di edificabilità pari a circa 0,42 mq/mq, a fronte di un valore pari a 0,30 negli ambiti per nuovi insediamenti turistici a mare.

Queste semplici considerazioni, sottopongono ad attenzione l'opportunità di confermare, seppur in misura parziale come previsto dalla nuova legge urbanistica regionale, le politiche urbanistiche che trovarono espressione nel PSC, oppure "correggere" quelle previsioni individuando: da un lato i contenuti che necessitano di una revisione complessiva che solo in sede di nuova pianificazione con il Piano Urbanistico Generale potranno trovare soluzioni corrette e coerenti con i nuovi assunti disciplinari; dall'altro le azioni per l'appunto "correttive" e di attualizzazione dei contenuti del PSC, così come previsto dalle modifiche introdotte dalla LR n.6/2009, che seppur obsoleti possono essere funzionali al raggiungimento degli obiettivi che oggi ci si pone.

Di questi ultimi, sicuramente fanno parte gli ambiti di riqualificazione urbana previsti dal PSC che, seppur insufficienti a rappresentare le opportunità di rigenerazione presenti nel territorio, meritano di essere oggetto di attenzione; e al tempo stesso i territori della città turistica complessivamente considerata nelle sue caratteristiche e previsioni urbanistiche, apportando a queste ultime quei "correttivi" necessari a perseguire la valorizzazione dei territori e delle loro qualità ambientali e insediative, così come la diversificazione dell'offerta turistica divenuta negli ultimi anni un'esigenza manifesta a tutela dell'economia turistica.

Sicuramente un maggior livello di complessità è riconoscibile nel tema della città permanente e in particolare degli insediamenti residenziali e della nuova domanda di residenza non più riconducibile a soluzioni standardizzate, ma da riconsiderare in funzione di esigenze differenziate e dell'obiettivo di contenimento del consumo di suolo sostenuto dalla diffusione di interventi di rigenerazione urbana che coniughino il contrasto al degrado urbano con la valorizzazione dei sistemi sociali e dell'economia di servizi e infrastrutture.

Per le ragioni qui brevemente illustrate, e facendo riferimento agli strumenti e principi dell'attuale contesto normativo, il Comune di Riccione ha previsto che l'Avviso pubblico 2019 di invito a presentare manifestazioni di interesse, oltre a prevedere la parziale attuazione delle previsioni di PSC come richiesto dalla norma, fosse rivolto unicamente alla città turistica in quanto portatrice di opportunità di riqualificazione di funzioni, ruoli e tessuti edilizi e di valorizzazione della componente ambientale e paesaggistica.

In considerazione dei contenuti assegnati all'Avviso pubblico 2019, e conseguentemente alle manifestazioni di interesse che sono oggetto della delibera di indirizzo, di seguito saranno sinteticamente richiamate le previsioni insediative di PSC per gli ambiti territoriali di interesse, a supporto della successiva esposizione delle proposte di intervento presentate in risposta al suddetto avviso.

La città turistica e le previsioni di PSC.

Nel determinare le capacità insediative del territorio posto a mare della linea ferroviaria, il PSC indica le soglie di edificazione ammissibile, prevedendo in particolare la possibilità di realizzare, in misura di "*Superficie Utile Edificabile Sue*", oggi "*Superficie Totale ST*":

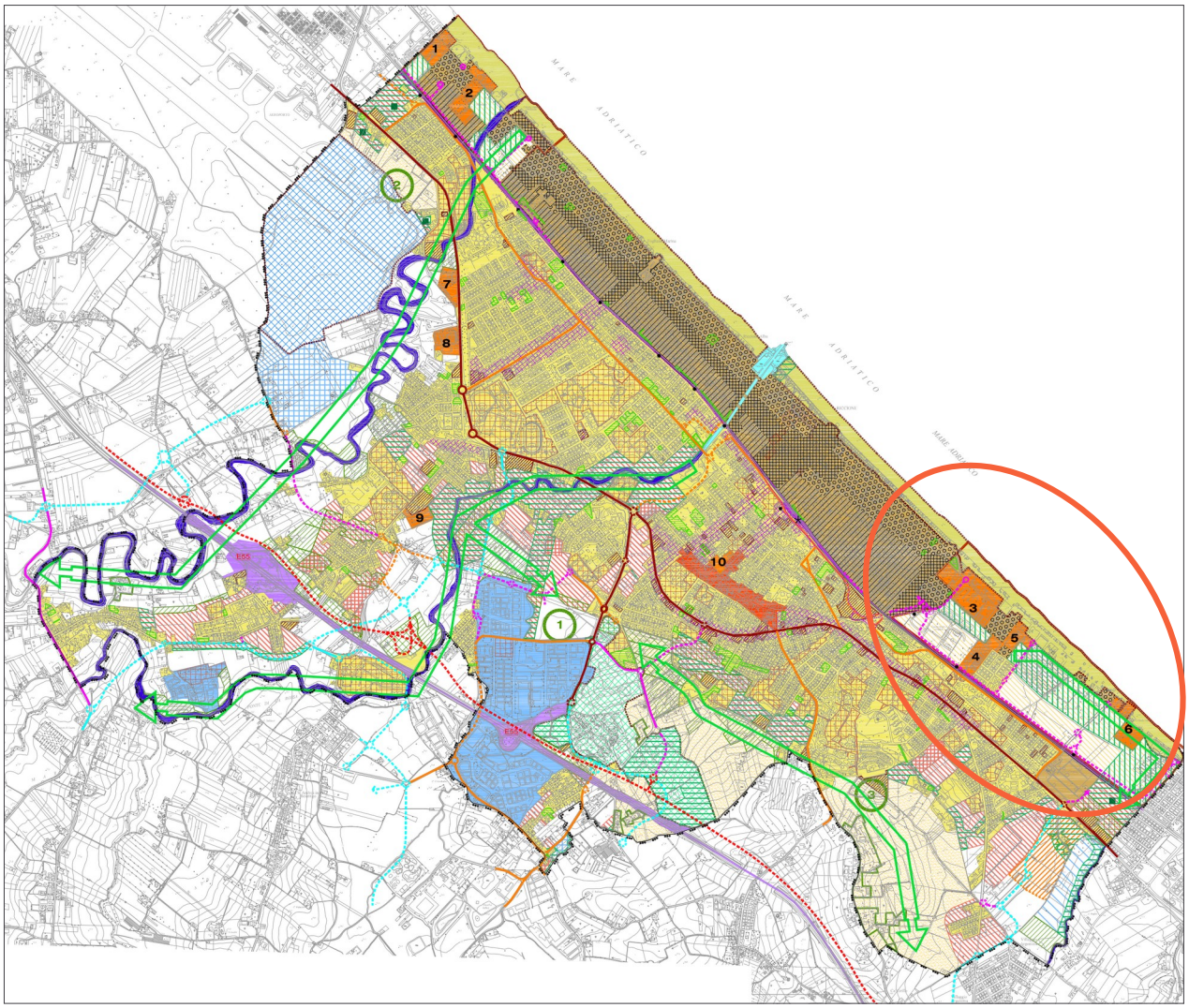
- per la funzione residenziale, 13.840 mq. allora considerata corrispondente a circa 181 alloggi corrispondenti a circa:
  - 6.600 mq. negli ambiti di nuovo insediamento in Zona Sud e Zona Nord;
  - 2.600 mq. negli ambiti da riqualificare e nell'ambito speciale di Viale Ceccarini;
  - 4.600 mq. nelle restanti parti del territorio urbanizzato costiero;
- per le funzioni terziarie, commerciali e di servizio, 29.500 mq dei quali 22.000 mq. negli ambiti di nuovo insediamento in Zona Sud, 7.000 mq. riservati a funzioni termali, servizi sanitari, cura e benessere fisico nell'ambito da riqualificare in Zona Sud;
- per le funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta, 103.900 mq., dei quali:
  - 64.200 mq. riservati alla Zona Sud
  - 6.000 mq. previsti in Zona Nord
  - 23.700 mq. previsti nel territorio urbanizzato costiero comprensivo degli ambiti di riqualificazione;
  - 10.000 mq. già oggetto di Accordo di Programma e Piano Attuativo denominato "Futurismo".

Come richiamato in precedenza, il PSC del Comune di Riccione si configura come un piano urbanistico ancora non propriamente rinnovato in quanto riproduce il modello concettuale e disciplinare dei PRG della LR 47/1978, predeterminando "zone normative" e "usi e funzioni"; cioè, invece di essere un piano "strutturale", come voleva la LR 20/2000 e doveva essere, strategico e di riferimento per le invarianti territoriali che doveva contenere e disciplinare, si configura come uno strumento di eccessiva determinazione delle trasformazioni del territorio, e pertanto soggetto al citato comma 3 dell'art.28 della LR 20/2000 che ne annulla il valore di dettaglio, riconoscendo valenza unicamente ai contenuti di reale dimensione strategica e di indirizzo.

In ragione di ciò, pur non potendo prescindere dal sopra citato comma 3, si illustreranno per completezza di trattazione, i contenuti del PSC per le "zone normative" delle aree di interesse, adottando però una metodologia per "ambiti strategici", comprensivi di più zone normative, al fine di rappresentare correttamente la componente strutturale del PSC, e al contempo mettere in rilievo le reali vocazioni e potenzialità di quei territori.

La Zona Sud.

La tavola 3 del PSC individua per questa parte del territorio costiero di Riccione, compresa fra Viale San Martino e il confine con il comune di Misano Adriatico, diverse "zone normative" delle quali:



- "Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica" all'interno dei quali sono individuate le "Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del PTCP per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art.24, comma 3°, lett. a) e b.bis) delle N.A. del PTCP" con riferimento all'attuale art.5.6 del vigente PTCP;
- "Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici";
- "Ambiti urbani da riqualificare";
- "Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali" (a mare della linea ferroviaria).

A questa parte di territorio, il dimensionamento di PSC in precedenza illustrato, oltre al potenziale insediativo condiviso dall'intera zona turistica, assegna in particolare:

- negli "Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica":
  - ✗ 1.000 mq. di nuova insediabilità per funzioni residenziali;
  - ✗ 22.000 mq. di nuova insediabilità per funzioni terziarie, commerciali e per servizi;
  - ✗ 51.200 mq. di nuova insediabilità per funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta;
  - ✗ 13.000 mq. di insediabilità da trasferimento alberghi marginali con SUL ricettiva moltiplicata x 2.
- negli "Ambiti urbani da riqualificare", e con evidente riferimento all'ambito n.3 comprensivo dell'attuale struttura termale:
  - ✗ 7.000 mq. di nuova insediabilità per funzioni termali, benessere, servizi sanitari.

La verifica di sostenibilità delle nuove potenzialità edificatorie previste dal PSC per la Zona Sud, ha però rilevato una potenziale criticità del sistema viabilistico e della mobilità in genere, e pertanto al comma 8 dell'art.4.9 delle Norme di Attuazione, il PSC prevede che "*fino alla entrata in esercizio del T.R.C. oppure del tronco della nuova S.S. 16 in affiancamento all'Autostrada A-14 dallo svincolo di raccordo con l'attuale Via Adriatica (ex S.S. 16) al comune di Misano, il POC potrà programmare l'attuazione della capacità insediativa aggiuntiva prevista nei nuovi insediamenti nella zona costiera sud, entro il limite del 50%.*".

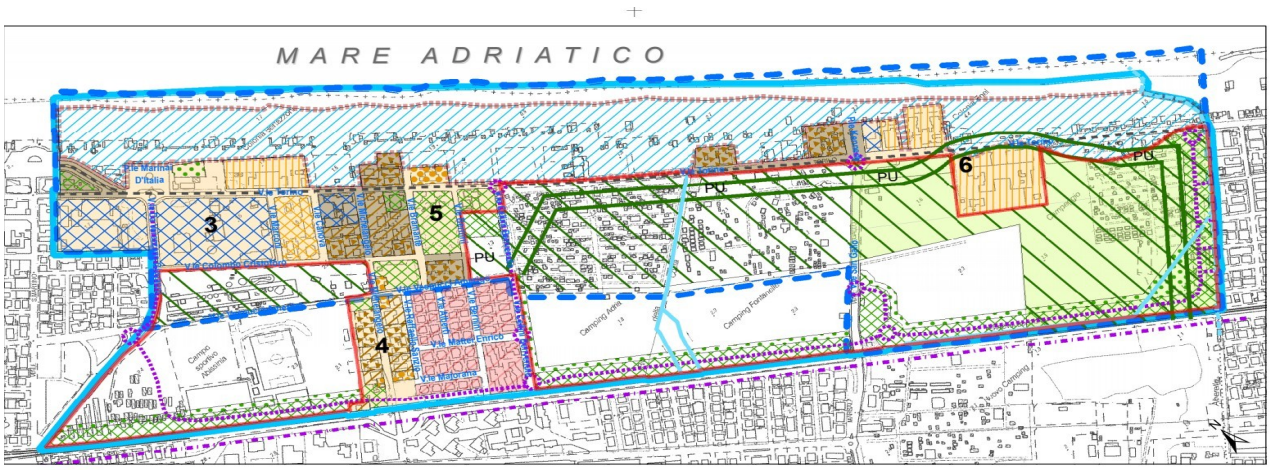
Contestualmente, per quanto concerne l'assetto territoriale, nell'ambito Zona Sud il PSC individua i seguenti obiettivi generali:

- ✔ la riorganizzazione delle attrezzature turistiche all'aria aperta (campeggi) anche attraverso il loro arretramento e trasferimento, e la loro riqualificazione e valorizzazione con caratteri di compatibilità ambientale così come prescritto allora e ancor oggi dal PTCP all'art.5.6;
- ✔ la realizzazione di un parco attrezzato in prossimità di viale Torino che ospiti servizi pubblici e privati e partecipi alla "*definizione di un sistema baricentrico parallelo alla linea dell'arenile, configurato come una sorta di piazza urbana in lunghezza, che articoli e connetta le diverse funzioni ...*" in quanto *"sistema misto naturale/insediativo";*
- ✔ la "*significativa edificazione di strutture per i servizi ed il commercio di supporto alla presenza del parco, delle strutture ricettive alberghiere e dei campeggi"*;
- ✔ l'ampliamento ed il potenziamento del sistema termale, sanitario e di cura "*anche attraverso l'introduzione di un sistema ricettivo dedicato ai temi suddetti".*

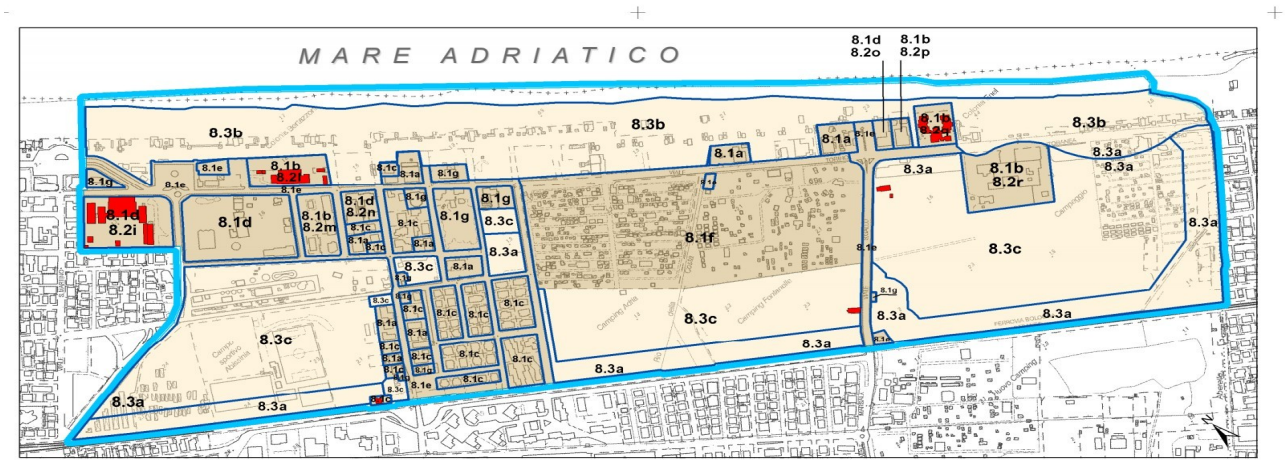
Nella disciplina della Zona Sud interviene anche il "Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica "Città di Colonie"", in quanto strumento di indirizzo e coordinamento della pianificazione urbanistica, previsto dagli articoli 5.7 e 5.10 del PTCP, approvato dal Consiglio Comunale con atto n.3 del 26/01/2012.

Il suddetto programma, integrando e attualizzando i contenuti strutturali del PSC, individua nell'elaborato 2.1 e nell'elaborato 2.2 "Indirizzi per la strumentazione urbanistica", l'assetto funzionale della zona sud composto dall'assetto infrastrutturale rappresentato principalmente dalle zone 8.3a dedicate al sistema delle funzioni

pubbliche e di uso pubblico, poste in prossimità di Viale Torino, della sede ferroviaria e del confine comunale; dalle zone 8.3c dedicate agli insediamenti ricettivi alberghieri e all'aria aperta; e dalle zone 8.1 relative all'edificato esistente tra le quali la struttura termale per la quale si conferma il potenziamento previsto dal PSC.



Citta di Colonie Zona Sud. Elaborato 2.1



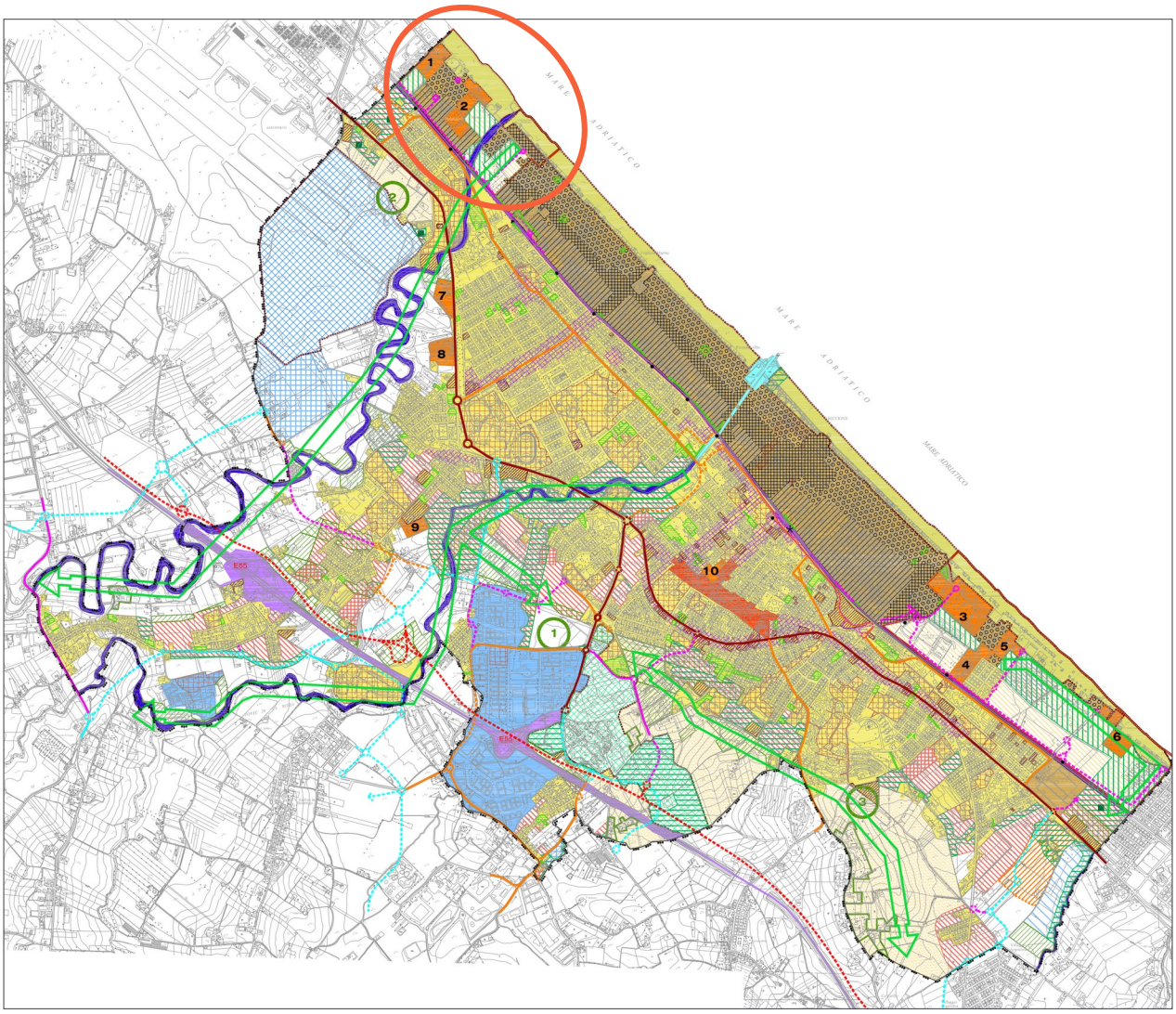
Città di Colonie Zona Sud. Elaborato 2.2

La Zona Nord.

L'ambito territoriale della Zona Nord, che si estende dal limite del tessuto urbano consolidato rappresentato dalla Via Silvio Pellico al confine comunale, attraversato dal Torrente Marano, interessato in gran parte dal sistema delle colonie marine per le quali il PSC individua gli ambiti di riqualificazione n. 1 e 2 contenenti la

disciplina e gli indirizzi, comprende inoltre diverse “zone normative” delle quali:

- “Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell’immagine turistica” all’interno dei quali sono individuate le “Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del PTCP per le quali si prevede un’utilizzazione per gli usi consentiti dall’art.24, comma 3°, lett. a) e b.bis) delle N.A. del PTCP” con riferimento all’attuale art.5.6 del vigente PTCP;
- “Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici”;
- “Ambiti urbani da riqualificare”.



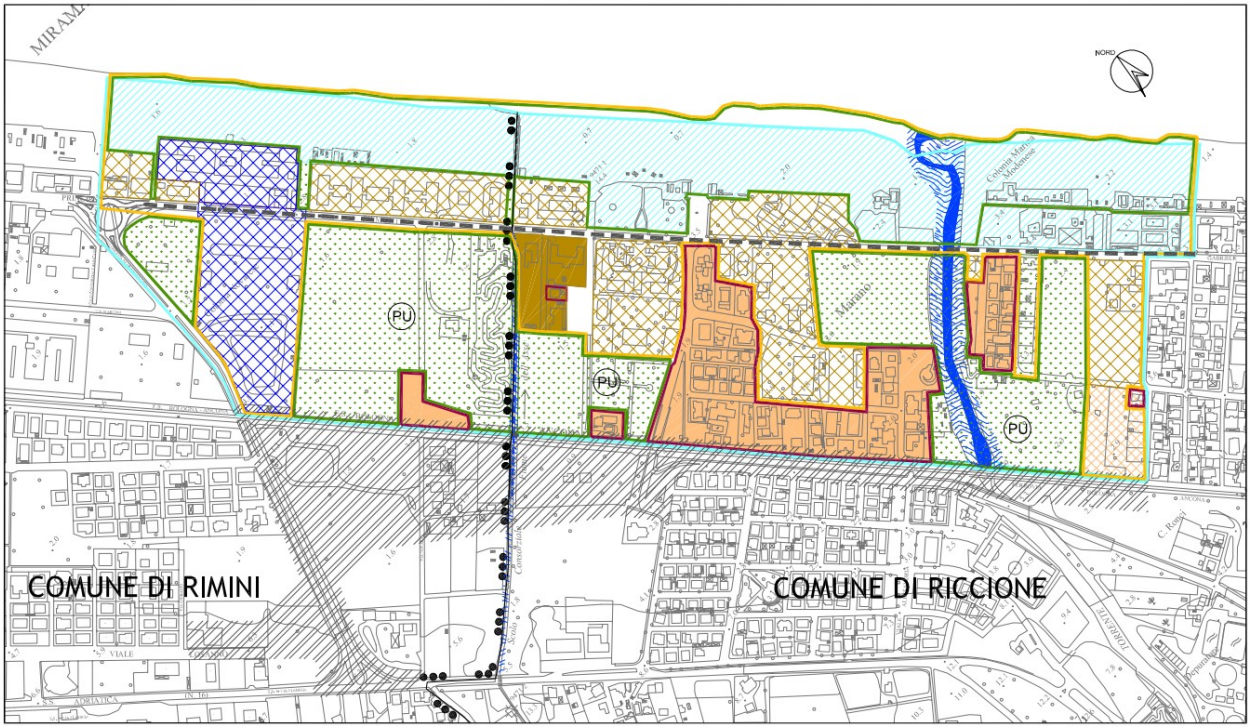
Per questa parte del territorio costiero il PSC, oltre al potenziale insediativo condiviso dall’intera zona turistica e a quello già previsto per il piano urbanistico denominato “Futurismo”, riserva in particolare, negli “Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell’immagine turistica”:

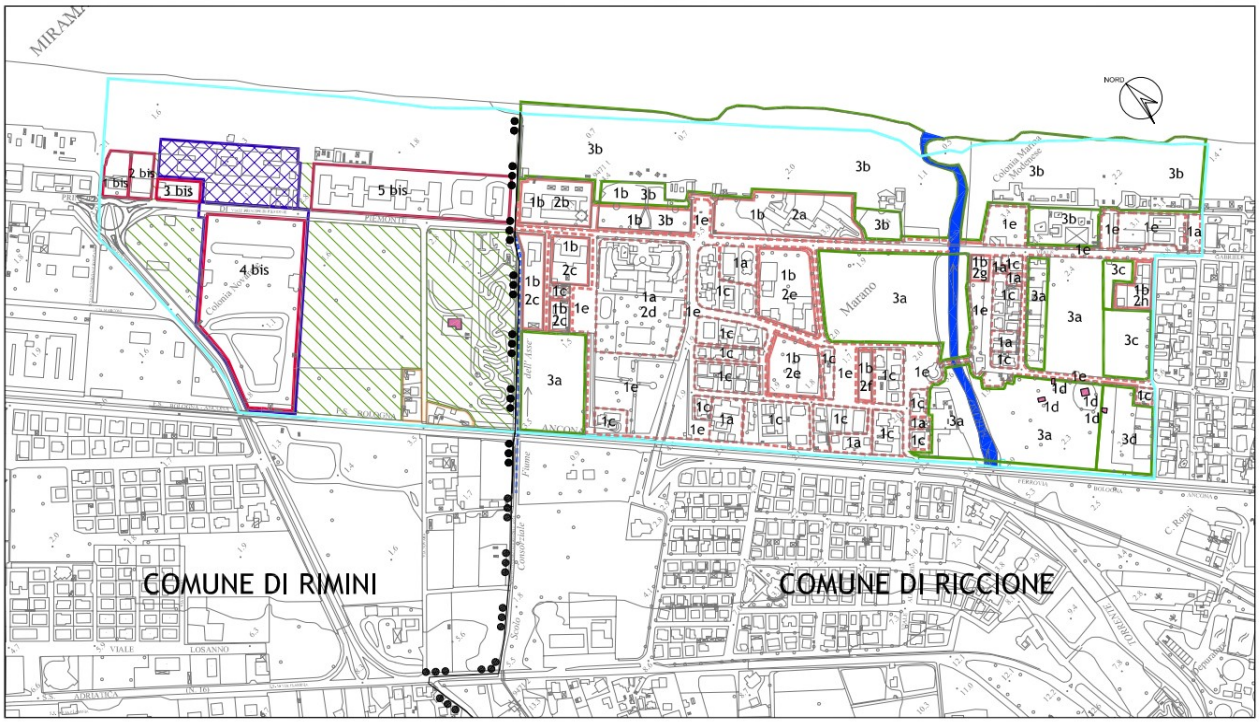
- ✗ 5.600 mq. di nuova insediabilità per funzioni residenziali con 10-20% di funzioni di servizio e complementari
- ✗ 6.000 mq. di funzioni ricettive insediabili da trasferimento alberghi marginali.

Per questo ambito territoriale, la verifica di sostenibilità della Valsat di PSC non ha rilevato criticità possibili e pertanto la nuova insediabilità può essere integralmente attuata.

L'assetto territoriale di indirizzo del PSC prevede, in conformità e recepimento del PTCP, la realizzazione di un sistema di parchi in prossimità del Rio Marano e la concentrazione della nuova potenziale edificazione a margine del tessuto urbano esistente.

Il "Programma Città delle Colonie". Ambito della zona "Aree del Marano", in quanto strumento di indirizzo e coordinamento della pianificazione urbanistica, disciplinato oggi dagli articoli 5.7 e 5.10 del PTCP e approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 98 del 30/10/2003, agli elaborati 2.1 e 2.2 contenenti gli indirizzi per la strumentazione urbanistica comunale, anticipa i contenuti del PSC e li meglio descrive principalmente per quanto riguarda il sistema dei parchi previsti sulle due sponde del Rio Marano, e collegati con il ponte ciclo-pedonale oggi realizzato.




COMUNE DI RIMINI
COMUNE DI RICCIONE
NORD
1 bis
2 bis
3 bis
4 bis
5 bis
Marano
Colonia Marina Malpasse
VIALE
LOSANNO
ADRIATICA
FERROVIA
BOLOGNA
ANCONA
FIUMICINO

La città turistica consolidata.

Per gli ambiti urbani consolidati della città turistica, il PSC individua gli ambiti turistici che per rilevanza e funzioni insediate necessitano di una disciplina coerente, e per le quali, qualora si perseguano obiettivi di rigenerazione urbana e di interesse pubblico, attuabili mediante l'istituto del "permesso di costruire convenzionato", di cui all'art.28.bis del DPR 380/2001, strumento oggi coerente con l'articolo 4 della LR n.24/2017.

Le previsioni insediative programmate dal PSC al momento della sua approvazione nell'aprile 2007, per l'ambito urbano consolidato costiero rappresentano, diversamente dagli ambiti di espansione, le quantità di superfici ulteriormente insediabili rispetto alle preesistenze legittimamente edificate, consistono complessivamente in circa 48.400 mq. di superficie utile di nuova realizzazione, dei quali:

- 7.200 mq. per funzioni residenziali;
- 7.500 mq. per funzioni terziarie, commerciali e di servizio;
- 33.700 mq. per funzioni ricettive.

Nell'ambito del suddetto dimensionamento generale, per gli ambiti urbani da riqualificare, il PSC prevede:

- 2.000 mq. circa per funzioni residenziali corrispondenti a 30 nuovi alloggi turistici;
- 7.000 mq. per funzioni termali, benessere, servizi sanitari, dei quali si è detto al capitolo dedicato alla Zona Sud;
- 30.000 mq. per funzioni ricettive, dei quali 10.000 mq. allora riservati all'ambito di intervento denominato "Futurismo".

Inoltre, al fine di valorizzare l'ambito territoriale compreso fra i Viali Ceccarini, Catullo, Fogazzaro e Virgilio, prevede per lo stesso un potenziale edificatorio pari a:

- 610 mq. di nuove superfici residenziali;
- 3.700 mq. di nuove funzioni ricettive alberghiere.

La pre-vigente LR n.20/2000, all'articolo 29, assegnava la disciplina del territorio urbanizzato (così come di quello rurale) al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con riferimento agli interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, pur in conformità con le previsioni del PSC.

Il RUE del Comune di Riccione in ragione delle competenze assegnategli dalla norma, detta la disciplina delle trasformazioni dell'edificato esistente da attuarsi con intervento edilizio diretto, nonché, in continuità con il pre-vigente PRG, dispone attraverso schede normative la disciplina di alcuni ambiti di particolare rilevanza.

Inoltre il Regolamento Urbanistico Edilizio, recependo il disposto della LR 20/2000 e al fine di coordinare le trasformazioni territoriali articolate per competenza e gerarchia, principalmente in Piano Operativo Comunale e Piano Urbanistico Attuativo, individua i parametri generali di riferimento di quegli strumenti ferma restando

le competenze pianificatorie in quanto strumenti attuativi del Piano Strutturale Comunale.

Da quanto brevemente esposto ne deriva pertanto che la disciplina del territorio urbanizzato, e nella fattispecie degli ambiti turistici consolidati, da assumere a riferimento per l'attuazione delle procedure previste dalla LR n.24/2017 per il periodo transitorio mediante Accordi Operativi, è rappresentata dal PSC coordinato con i contenuti del RUE esclusivamente per quanto attiene alla disciplina dei parametri edilizi di sua competenza, e alla disciplina degli incentivi per il miglioramento prestazionale degli immobili.

La tabella che segue rappresenta in estrema sintesi e schematicità il dimensionamento di potenziale edificatorio previsto dal PSC per la zona a mare dell'infrastruttura ferroviaria, fin qui illustrato.

Previsioni insediative del Piano Strutturale Comunale.

			Nuova capacità insediativa				
			Funzione residenziale	*Funzioni terziarie, commerciali e di servizio*	*Funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta*	*Parcheggi interrati*	*Totali*
	Territorio a mare della ferrovia	Funzione residenziale	13.840				13.840
		Funzioni terziarie, commerciali e di servizio		29.500			29.500
		Funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta			103.900		103.900
TERRITORIO A MARE DELLA FERROVIA			**13.840**	**29.500**	**103.900**		**147.240**
TU	Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici.	Funzione residenziale	7.240				7.240
		Funzioni terziarie, commerciali e di servizio		7.500			7.500
		Funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta			33.700		33.700
TERRITORIO URBANIZZATO A MARE DELLA FERROVIA TOTALE			**7.240**	**7.500**	**33.700**		**48.440**
	Ambiti di qualificazione dell'immagine turistica. ZONA SUD.	Nuova insediabilità per funzioni residenziali	1.000				*87.200*
		Nuova insediabilità per funzioni terziarie, commerciali e per servizi		22.000			
		Nuova insediabilità per funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta			51.200	64.200	
		Insediabilità da trasferimento alberghi marginali con SUL ricettiva moltiplicata x 2			13.000		
		Totali insediabilità attuabile ai sensi dell'art. 4.9 c.8 delle NTA del PSC (50% delle previsioni)					**43.600**
	Ambiti di qualificazione dell'immagine turistica. ZONA NORD	Nuova insediabilità per funzioni residenziali con 10-20% di funzioni di servizio e complementari	5.600				5.600
		Funzioni commerciali					
		Insediabilità da trasferimento alberghi marginali			6.000		6.000
		Totale					**11.600**
AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO TOTALI			**6.600**	**22.000**	**70.200**		**55.200**

I contenuti disciplinari e la sintesi dimensionale sopra rappresentata riassumono con efficacia quanto il Piano Strutturale Comunale proponga per la città turistica un modello di pianificazione urbanistica improntato sull'edificazione intensiva di territori liberi alla quale fa riscontro una insufficiente e inefficace attenzione alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente e alla valorizzazione delle aree e funzioni obsolete: modello questo che la LR 24/2017 abbandona e contrasta, assumendo e dettando principi e obiettivi di valorizzazione dei tessuti urbani e di forte contenimento del consumo di territori liberi, obiettivi questi ultimi a cui tendono, oggi, le azioni intraprese con l'Avviso per le manifestazioni di interesse e conseguentemente i contenuti della Delibera di indirizzo che si propone.

Le previsioni insediative programmate dalla Delibera di Indirizzo n.39/2018.

Il Comune di Riccione nel dare tempestiva attuazione all'articolo 4 della LR n.24/2017, attraverso la pubblicazione dell'Avviso per manifestazioni di interesse confluite nella Delibera di Indirizzo del dicembre 2018, ha intrapreso, contestualmente alla redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, un percorso di adeguamento delle azioni pianificatorie ai principi e agli obiettivi della nuova legge urbanistica regionale, promuovendo il contenimento delle potenzialità edificatorie programmate dal PSC per gli ambiti di espansione, e la riqualificazione e valorizzazione dei sistemi urbani consolidati.

In virtù del perseguimento di quegli obiettivi, il bilancio attuativo delle previsioni insediative del PSC previsto con la delibera di indirizzo 2018, oggi solo ipotizzabile in quanto le proposte di accordo operativo potranno essere presentate fino al 14 novembre prossimo, risulta essere quello di seguito rappresentato, che potrà subire riduzioni in ragione di proposte di accordo eventualmente non presentate, caratterizzato dalla previsione attuativa del 53% del potenziale edificatorio negli ambiti di nuovo insediamento e del 38% dello stesso per il territorio urbanizzato costiero.

Risultato quest'ultimo che ha portato ulteriori argomenti all'opportunità di prevedere un secondo Avviso per manifestazioni di interesse a promozione di nuove proposte dedicate a processi, seppur complessi, di rigenerazione del tessuto e degli immobili esistenti.

Previsioni insediative del Piano Strutturale Comunale.								*Saldo previsionale attuativo 2018-2019*		*Accordi Operativi 2018/2019*	
		Nuova capacità insediativa									
		Funzione residenziale	*Funzioni terziarie, commerciali e di servizio*	*Funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta*	*Parcheggi interrati*	*Totali*	*Saldo*	*%*	*Previsioni di attuazione Delibera di indirizzo 2018*	*%*
Territorio a mare della ferrovia	Funzione residenziale	13.840				13.840	5.112	*36,94%*	*5.112*	*36,94%*
	Funzioni terziarie, commerciali e di servizio		29.500			29.500	11.106	*37,65%*	*11.106*	*37,65%*
	Funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta			103.900		103.900	31.136	*29,97%*	*31.136*	*29,97%*
TERRITORIO A MARE DELLA FERROVIA		**13.840**	**29.500**	**103.900**		**147.240**	**47.354**	**32,16%**	**47.354**	**32,16%**
TU Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici.	Funzione residenziale	7.240				7.240	3.101	*42,83%*	*3.101*	*42,83%*
	Funzioni terziarie, commerciali e di servizio		7.500			7.500	6.796	*90,61%*	*6.796*	*90,61%*
	Funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta			33.700		33.700	8.387	*24,89%*	*8.387*	*24,89%*
TERRITORIO URBANIZZATO A MARE DELLA FERROVIA TOTALE		**7.240**	**7.500**	**33.700**		**48.440**	**18.284**	**37,75%**	**18.284**	**37,75%**
Ambiti di qualificazione dell'immagine turistica. ZONA SUD.	Nuova insediabilità per funzioni residenziali	1.000				*87.200*	1.000	*1,15%*	*1.000*	*1,15%*
	Nuova insediabilità per funzioni terziarie, commerciali e per servizi		22.000				4.310	*4,94%*	*4.310*	*4,94%*
	Nuova insediabilità per funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta			51.200	64.200		20.593	*23,62%*	*20.593*	*23,62%*
	Insediabilità da trasferimento alberghi marginali con SUL ricettiva moltiplicata x 2			13.000			0	*0,00%*		
	Totali insediabilità attuabile ai sensi dell'art. 4.9 c.8 delle NTA del PSC (50% delle previsioni)					**43.600**	**25.903**	**59,41%**	**25.903**	**59,41%**
Ambiti di qualificazione dell'immagine turistica. ZONA NORD	Nuova insediabilità per funzioni residenziali con 10-20% di funzioni di servizio e complementari	5.600				5.600	1.011	*18,05%*	*1.011*	*18,05%*
	Funzioni commerciali						0	*#DIV/0!*	*0*	*#DIV/0!*
	Insediabilità da trasferimento alberghi marginali			6.000		6.000	2.156	*35,93%*	*2.156*	*35,93%*
	Totale					**11.600**	**3.167**	**27,30%**	**3.167**	**27,30%**
AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO TOTALI		**6.600**	**22.000**	**70.200**		**55.200**	**29.070**	**52,66%**	**29.070**	**52,66%**

LA DELIBERA DI INDIRIZZO 2019.

Il comma 2 dell'art.4 della Legge Regionale n.24/2017, dispone che, qualora il Comune intenda, nei tre anni di periodo transitorio che decorrono dalla data di entrata in vigore della legge, dare attuazione agli strumenti urbanistici vigenti, debba essere assunta dal Consiglio Comunale una "delibera di indirizzo" per "… *promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi (…) per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC* ".

Inoltre, lo stesso comma, in merito ai contenuti della delibera di indirizzo, dispone che la stessa dovrà tra l'altro tenere conto: delle proposte di attuazione del PSC presentate in risposta all'avviso pubblico di manifestazioni di interesse e delle previsioni di PSC confermative di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG pre-vigente.

La Circolare Regionale del 14 marzo 2018 "Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica Regionale (LR n.24/2017)", precisa che il Comune, attraverso la delibera di indirizzo, definisce "*… la parte delle previsioni di PSC di cui consentire l'immediata attuazione attraverso questa speciale disciplina pianificatoria* [gli accordi operativi, n.d.r.] *e di indicare i criteri di priorità, i requisiti e i limiti con cui saranno valutate le proposte avanzate dai privati e verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico.*"

La stessa circolare, in merito all'avviso di manifestazioni di interesse previsto dalla norma, laddove recita: "… *si sottolinea che i Comuni sono tenuti, in prima applicazione, alla pubblicazione dell'avviso entro il termine semestrale appena indicato, ma che possono motivatamente assumere tale atto anche successivamente alla scadenza di tale termine.*", precisa inoltre che i Comuni, nel periodo transitorio, possono assumere "motivatamente" più di una delibera di indirizzo, e conseguentemente pubblicare più di un avviso per manifestazioni di interesse, nei limiti posti dalla norma di dare attuazione a solo una "parte" delle previsioni di PSC e che per le proposte di intervento ammesse sussista l'interesse pubblico, e che l'approvazione e la stipula delle convenzioni degli accordi operativi avvenga entro il termine perentorio di 5 anni dall'entrata in vigore della LR 24/2017.

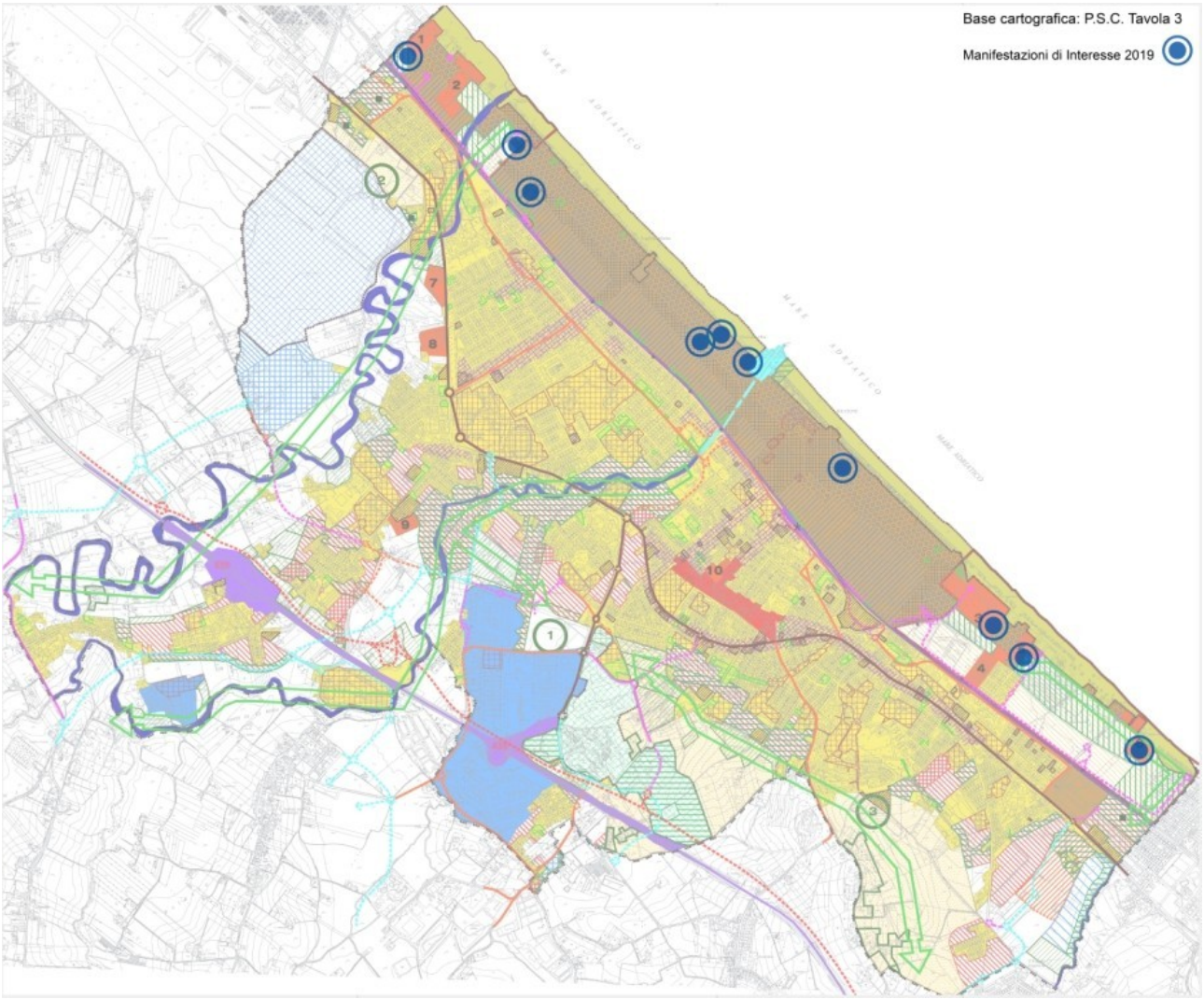
Da quanto qui brevemente richiamato ed esposto, emerge che l'attuazione della pianificazione vigente con le modalità previste per il periodo transitorio può rappresentare l'occasione per dare immediata applicazione ai principi e agli obiettivi della nuova cultura urbanistica, recepiti nella legge regionale, trasferiti a quei contenuti per i quali, nonostante siano frutto di presupposti disciplinari obsoleti, il Consiglio Comunale ravvisi interesse pubblico e rispondenza agli obiettivi strategici di riqualificazione dei tessuti edilizi e rigenerazione delle città; tutela dei territori liberi e contenimento del consumo di suolo; valorizzazione dei territori.

In quest'ottica la delibera di indirizzo che si propone, così come la precedente del 2018, intende delineare le strategie e gli indirizzi a supporto dell'attuazione di quegli obiettivi, laddove gli stessi siano riconoscibili nelle manifestazioni di interesse pervenute, e al fine di agevolare la valutazione degli aspetti di interesse in quelle contenuti, si è ritenuto di procedere, nel successivo capitolo, all'illustrazione sintetica delle proposte presentate confermando la trattazione per ambiti territoriali e normativi già proposta nel 2018, e non secondo l'ordine di ricevimento delle stesse, così da consentire l'esame degli effettivi contenuti di natura urbanistica e territoriali e delle sinergie fisiche e funzionali riconducibili alle proposte anche in relazione all'insieme delle trasformazioni programmate.

E' utile infine precisare che, la delibera di indirizzo non rappresenta un atto di pianificazione urbanistica e che pertanto, nella valutazione delle manifestazioni di interesse presentate, la stessa si esprimerà unicamente in merito alla strategicità delle proposte e all'interesse pubblico in quelle ravvisabile, e non costituirà atto conformativo di diritti edificatori né assumerà alcun valore in merito alla conformità dei contenuti tecnici che, a norma di legge dovranno essere oggetto di procedimento urbanistico approvativo dell'Accordo Operativo, disciplinato dall'art.38 della LR 24/2017, ovvero di procedimenti semplificati.

Le Manifestazioni di Interesse 2019.

In risposta all'Avviso pubblico 2019 del Comune di Riccione, sono state presentate 10 manifestazioni di interesse, rappresentate nell'immagine che segue, relative ad immobili ed aree comprese nel territorio urbanizzato della città turistica, alcune delle quali interessano marginalmente parti del territorio di nuovo insediamento in relazione alla realizzazione di servizi a supporto dell'edificato.



Le proposte di intervento, registrate al Protocollo speciale allegato all'atto di indirizzo, interessano i tre ambiti del territorio costiero: la zona centrale che gravita sul porto e su Viale Ceccarini, la Zona Sud della quale Viale Torino rappresenta l'asse portante, e la Zona Nord con il sistema ambientale del Torrente Marano.

Con riferimento agli ambiti disciplinati dal PSC, la cui tavola 3 è rappresentata a base dell'immagine precedente, ben 4 manifestazioni di interesse riguardano immobili compresi negli Ambiti Urbani da Riqualificare, e di queste 3 in Zona Sud; 1 ricade contestualmente in ambito urbano ricettivo e residenziale e in area libera disciplinata dal PTCP; e le restanti 5 proposte ricadono nella parte di tessuto edilizio

prioritariamente ricettivo prossimo al litorale.

Delle 10 manifestazioni presentate, 4 prevedono la riqualificazione di strutture ricettive, 1 l'insediamento di servizi in un'area libera, 1 la riqualificazione a fini ricettivi di un insediamento terziario preesistente, 3 la trasformazione di colonie marine dismesse, 1 la riqualificazione di un complesso formato da una colonia marina ed un'area di sua pertinenza con il loro riuso per funzioni scolastiche ed educative.

L'Avviso 2019 si pone in continuità con il processo di promozione della presentazione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati, e di individuazione delle strategie territoriali rappresentato dalla delibera di indirizzo 2018, e ciò al fine di coordinare gli interventi sul territorio e creare sinergie fra le diverse proposte di intervento, che consentano di dare luogo a interventi di trasformazione del territorio tra loro coerenti.

Ad esito della prima fase del processo avviato con l'Avviso 2019, le manifestazioni di interesse pervenute, rappresentate nell'immagine che segue assieme a quelle selezionate con la delibera di indirizzo 2018, complessivamente si dedicano all'edificato preesistente, e si suddividono principalmente in proposte a completamento di ambiti complessi già oggetto di interventi proposti nel 2018 e che pertanto agiscono in sinergia con quelli; e proposte di riqualificazione di immobili ed aree del tessuto urbano più densamente edificato e qualificato dal punto di vista territoriale e prestazionale.

Delle prime fanno parte le manifestazioni di interesse riguardanti:

- la ex Colonia Mater Dei (PS_10);
- il complesso immobiliare denominato "Bollicine e Indiana golf" (PS_09);
- la ex Colonia Perla Verde (PS_03);
- la ex Colonia Primavera (PS_04);
- la ex Colonia Serenella e l'area libera limitrofa (PS_07);
- l'hotel Etna e l'area libera limitrofa (PS_02).

Le manifestazioni di interesse riguardanti l'ambito urbano maggiormente consolidato, riguardano:

- il Grand Hotel e l'area libera frontistante su Viale Milano (PS_06);
- l'hotel Savioli Spiaggia (PS_01);
- l'hotel Arizona (PS_08);
- l'area libera compresa fra i viali Leoncavallo, Catalani, D'Annunzio (PS_05).

Ai successivi capitoli si illustreranno, con riferimento agli ambiti territoriali in cui ricadono le manifestazioni di interesse, i contenuti delle proposte pervenute con riferimento alla disciplina urbanistica vigente, alla rilevanza strategica delle trasformazioni proposte in relazione agli obiettivi determinati con l'Avviso pubblico, all'interesse pubblico dalle stesse rappresentato, nonché alle sinergie attuabili con gli interventi già oggetto della Delibera di Indirizzo 2018, e agli ambiti territoriali di riferimento.

L'Ambito territoriale Zona Sud.

In questa parte della città turistica di Riccione che si è nel tempo caratterizzata per la presenza dei campeggi, di alcune attività stagionali di ristoro e intrattenimento, e per la presenza della struttura termale, con la delibera di indirizzo 2018 si è programmata la riqualificazione dell'intero ambito territoriale attraverso lo sviluppo dell'insediamento termale, la valorizzazione del comparto ricettivo del turismo all'aria aperta con la realizzazione di due camping village in sostituzione ed ampliamento dei precedenti campeggi Fontanelle ed Alberello, e la riqualificazione con ampliamento del camping Adria, nonché la realizzazione di un nuovo insediamento ricettivo dedicato al settore sportivo caratterizzato dalla presenza di attrezzature sportive a spazi pubblici.

Con la delibera del 2018 il consiglio comunale dettò alle proposte di Accordo Operativo oggi in corso di presentazione, gli indirizzi generali per la valorizzazione e rigenerazione di questa parte del territorio dei quali:

1. la realizzazione di una rete di percorsi ciclabili, spazi pedonali, aree verdi e attrezzate e attrezzature di svago che, integrate con un sistema di servizi pubblici e privati a supporto della spiaggia e delle attività e funzioni insediate rigeneri una parte di territorio valorizzandone le funzioni e le caratteristiche naturali e antropiche, e partecipi alla differenziazione dell'offerta turistica;
2. la realizzazione, anche in attuazione dei precedenti indirizzi, di una "piazza Torino" in luogo dell'attuale Viale Torino che, pur mantenendone la carrabilità in forma controllata, riorganizzi e ristrutturi radicalmente l'attuale sede stradale, trasformandola in un parco urbano caratterizzato dalla presenza di ampie e profonde aree verdi piantumate e attrezzate, di percorsi e aree pedonali in forma di piazze, di zone d'acqua e aree allagabili, di servizi e attività pubbliche e private che supportino la fruibilità dell'intera area;
3. l'adozione, nella realizzazione degli interventi pubblici e privati, di modelli adeguati al contenimento degli effetti derivanti dai cambiamenti climatici con particolare riferimento ai fenomeni di surriscaldamento, allagamento, irradiamento, promuovendo il diffuso utilizzo dell'acqua, la realizzazione di ampie superfici integralmente permeabili e la piantumazione anche di alberi ad alto fusto;
4. la realizzazione di un sistema di parcheggi e aree di sosta che, pur salvaguardando le esigenze specifiche in prossimità della spiaggia, privilegi il loro insediamento in prossimità dell'infrastruttura ferroviaria e si colleghi con la spiaggia e le funzioni urbane mediante una rete di collegamenti ciclo-pedonali, con possibilità anche di servizi pubblici elettrici di collegamento e/o servizi di bike-sharing;
5. il coordinamento dell'insieme degli interventi da attuarsi secondo un disegno di land-art che caratterizzi l'intero ambito territoriale e si inserisca correttamente nel paesaggio e ne valorizzi i tratti di maggior pregio e rilevanza;
6. la valorizzazione e sviluppo della funzione termale e servizi per il benessere e la cura, quale valore aggiunto per l'offerta turistica.

A quegli indirizzi, i cui obiettivi sono riferimento per la valutazione delle manifestazioni di interesse presentate in risposta all'Avviso pubblico 2019, si affianca oggi l'obiettivo di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con il recupero di edifici funzionalmente obsoleti o abbandonati, quale azione principe dell'attività di gestione del territorio promossa dalla nuova legge urbanistica regionale.

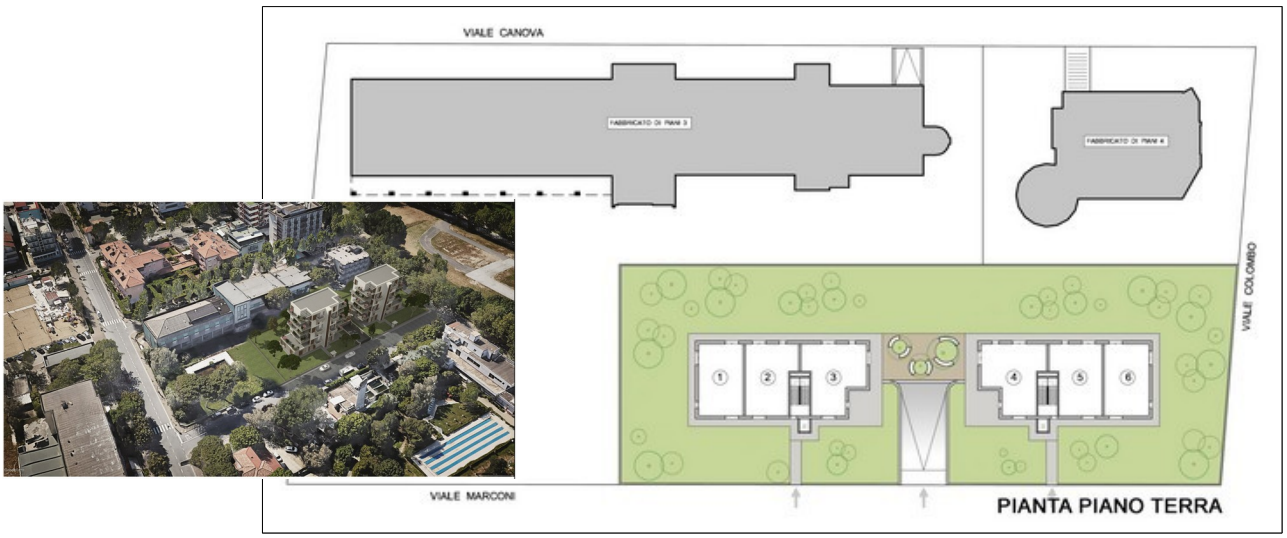
Le tre manifestazioni di interesse presentate per immobili compresi in Zona Sud, interessano edifici preesistenti per i quali si propone il recupero sia funzionale che edilizio, ed i contenuti strategici e di interesse pubblico rappresentati o meno dalle proposte saranno oggetto dei successivi capitoli.

PS_03. Ex Colonia Perla verde.

La manifestazione di interesse presentata interessa il complesso immobiliare della ex Colonia Perla Verde che si compone di due immobili e insiste su di un'area di superficie fondiaria pari a circa 7.300 mq., e per il quale si sono formulate due proposte di intervento.

La prima proposta prevede principalmente:

- la cessione al patrimonio pubblico, nella sua attuale consistenza e stato, dell'edificio principale della Colonia Perla Verde della superficie utile di circa 3.200 mq. e di un'area di pertinenza di circa 3870 mq.;
- la riqualificazione edilizia dell'immobile secondario e il suo cambio di destinazione in Residenza Turistica Alberghiera, per il quale si richiede l'applicazione delle premialità riconosciute dal vigente RUE per l'efficientamento energetico e la sicurezza delle strutture ricettive alberghiere;
- la realizzazione, nell'area scoperta trattenuta in proprietà, di due edifici per funzioni residenziali della consistenza di circa 2000 mq. di Superficie Utile Totale (ST) di nuova previsione ai quali si aggiungono circa 198 mq. di ST corrispondenti alla premialità ad uso residenziale per l'efficientamento energetico dell'edificio preesistente di nuova destinazione RTA.



Con la seconda ipotesi di intervento, si propone, <u>in alternativa o integrazione della precedente proposta</u>, la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera di tipo "condhotel".

La riqualificazione e il riutilizzo delle colonie marine è uno degli obiettivi assunti dalla pianificazione urbanistica vigente, e dalla Legge Regionale n.3/2019 di disciplina del condhotel, recepita dal Comune di Riccione con la delibera del Consiglio Comunale n.30/2019, e la stessa LR n.24/2017 suggerisce per il territorio urbanizzato azioni di addensamento edilizio attraverso la riorganizzazione dell'edificato

preesistenze che comporti il miglioramento del sistema degli spazi aperti e ad una complessiva rigenerazione sia fisica che funzionale e degli usi pubblici dell'ambito coinvolto nell'intervento.

In considerazione di ciò, e indipendentemente delle valutazioni di conformità alla strumentazione urbanistica generale vigente, l'ipotesi di trasformazione del compendio immobiliare contenuta nella prima proposta, anche qualora integrata dalla seconda istanza nel senso dell'insediamento di un condhotel con le modalità e caratteristiche disciplinate dalla norma regionale, risponde parzialmente agli obiettivi della nuova disciplina urbanistica che trova espressione principe nella LR 24/2017, e attuazione negli indirizzi generali posti a base del processo per manifestazione di interesse intrapreso dal Comune di Riccione, in quanto si propone la realizzazione di un insediamento con un complessivo aumento di carico urbanistico, l'incremento dell'edificazione e la contestuale riduzione gli spazi liberi, a fronte del quale non si attuano azioni migliorative dell'intorno urbano dal punto di vista funzionale e ambientale.

Inoltre, per quanto attiene all'interesse pubblico al miglioramento del sistema dei servizi, la proposta di cessione al patrimonio pubblico dell'immobile principale della ex Colonia Perla Verde nella sua attuale consistenza e stato, con la riduzione dell'area di pertinenza dello stesso a circa mq.3870 e la previsione di nuova edificazione di immobili composti di circa 6 piani a distanza di legge dallo stesso, non consente di ipotizzare un suo utilizzo qualificato per finalità pubbliche che debbono offrire servizi rispondenti a parametri di qualità ambientale adeguati alla loro funzione e ubicazione nel territorio, soprattutto qualora si collochino in prossimità di aree di pregio ambientale e paesaggistico.

A fronte di ciò, in merito all'essere la seconda proposta/istanza presentata, alternativa alla prima, rimane nella facoltà dei titolari del complesso immobiliare l'attuazione di quanto previsto dalla L.R. n.3/2019 in materia di riqualificazione delle colonie marine e di trasformazione di quelle in condhotel, da attuarsi con procedura ordinaria.

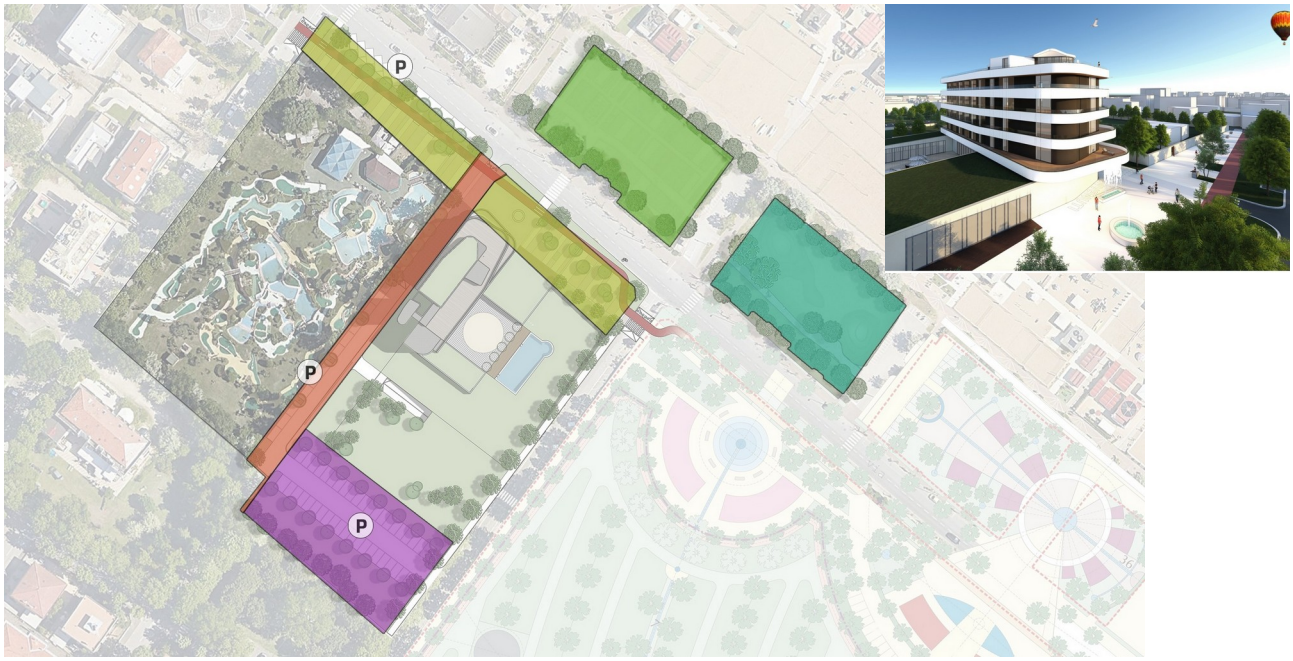
Pertanto, per le ragioni sopra esposte, non si ravvisano nella prima proposta di intervento presentata, così come integrata con successiva istanza, motivi adeguati ad avviare un processo pianificatorio di accordo operativo, anche in considerazione della possibilità, con procedura ordinaria, di attuare interventi di riqualificazione e trasformazione in condhotel della colonia preesistente, coerenti con gli obiettivi dell'amministrazione comunale.

PS_09. "Bollicine e Indiana golf".

Con la manifestazione di interesse registrata a protocollo speciale n.09, si propone un'azione di pianificazione territoriale complessa, caratterizzata dal trasferimento di superfici edilizie preesistenti e diritti edificatori riconosciuti dal vigente Piano Strutturale Comunale, nell'ambito territoriale delimitato dai viali Bramante, Torino, Cellini, Colombo che oggi comprende gli immobili che ospitano le attività ricreative di "Bollicine" e "Indiana golf", per il quale si prevede un intervento di riqualificazione urbana.

L'insieme delle aree oggetto della proposta si compone di:

- parti di arenile per una superficie territoriale di mq.7078, dei quali è prevista la cessione al patrimonio pubblico a fronte del riconoscimento di diritti edificatori, ai sensi del vigente PSC, nella misura di 0,05 mq/mq;
- 2 aree edificate, l'una in Viale Oriani e l'altra in Viale San Gallo, complessivamente della superficie fondiaria di circa mq. 2900, per le quali si prevede la cessione al patrimonio pubblico unitamente agli immobili sulle stesse edificati per una superficie utile complessiva di mq.590;
- l'area attualmente occupata da "Indiana golf" della superficie fondiaria di circa mq.6500;
- le aree oggetto di intervento comprensive dell'attuale area occupata da "Bollicine", del parcheggio retrostante, del tratto privato della Via Bernini, e delle aree frontistanti "Indiana golf" in Viale Torino, per una superficie fondiaria complessiva di mq.10.200, con preesistenze edilizie di circa mq.1.670.



Il progetto prevede il ridisegno dell'ambito di intervento e la realizzazione di un nuovo assetto urbano, per una superficie utile complessiva di 3.700 mq. e un incremento della superficie preesistente di circa 1.000

mq., con i seguenti contenuti:

- la realizzazione, nell'area oggi occupata dal "Bollicine" di una nuova struttura ricettiva alberghiera della consistenza di circa 3.000 mq. di superficie utile totale (ST) e 60 camere, e di un ristorante dancing della superficie di circa 700 mq.;
- la conferma della attrezzatura "Indiana golf" ferma restando la possibilità, da valutarsi in seguito, della sua trasformazione in spazi sportivi al servizio del nuovo albergo;
- la realizzazione sul fronte di Viale Torino di una "piazza pubblica" della superficie di mq. 1.900 in continuità con la progettazione della "piazza Torino" frontistante il limitrofo Camping Adria oggetto di Accordo Operativo in attuazione della delibera di indirizzo 2018;
- la realizzazione di un percorso pubblico ciclo-pedonale sul tratto privato della Via Bellini interno all'area di intervento;
- la realizzazione e cessione delle dotazioni previste dalla norma.

L'intervento che si propone si pone in continuità e coerenza con le proposte di intervento per la Zona Sud già positivamente valutate dal Consiglio Comunale con la delibera di indirizzo del dicembre 2018, valorizzando al tempo stesso il potenziale di accoglienza ricettiva dell'area e la vocazione ricreativa che la caratterizza, partecipando alla realizzazione contestuale di un ambiente urbano di qualità per quanto attiene alla dotazione di infrastrutture per la socialità e la mobilità lenta.

Particolare rilievo ai fini della valutazione dell'interesse pubblico, assume la proposta di cessione al patrimonio comunale delle aree di arenile che rappresentano per l'ambito sud della città turistica un potenziale per il miglioramento dei servizi di spiaggia e della qualità ambientale dell'area; nonché la cessione dell'area in Viale Oriani, prossima alla Scuola "Savioli" e compresa in un ambito urbano carente di dotazioni e servizi, al soddisfacimento dei quali potrebbe partecipare; nonché la cessione dell'area posta in Viale San Gallo, sulla quale insiste un edificio storico vincolato dal vigente RUE, che rappresenta un'opportunità di incremento di servizi pubblici a ulteriore valorizzazione e promozione della complessiva rigenerazione e qualificazione dell'intera Zona Sud.

Per le ragioni sopra esposte si ritiene che la manifestazione di interesse risponda agli obiettivi e agli indirizzi indicati dall'amministrazione comunale per le azioni di riqualificazione edilizia e rigenerazione urbana da attuarsi nel periodo transitorio, e rappresenti argomenti oggettivi di interesse pubblico.

Pertanto si propone di valutare positivamente i contenuti proposti, ai fini delle determinazioni di competenza della delibera di indirizzo ai sensi dell'articolo 4 della LR n.24/2017, precisando che, contestualmente alla realizzazione dell'intervento privato e della nuova piazza pubblica proposta in fregio a Viale Torino, si dovrà provvedere, a cura e spese degli attuatori, alla riqualificazione del tratto pubblico dello stesso Viale Torino frontistante l'area di intervento in continuità e coerenza con gli interventi su aree pubbliche previsti per gli insediamenti limitrofi.

PS_10. Ex colonia "Mater Dei".

La ex Colonia "Mater Dei" nel corso degli anni ha assunto svariate funzioni conservando, nell'economia urbana della Zona Sud, assieme ad alcune altre colonie lì presenti, un ruolo di presidio annuale di quella parte della città costiera maggiormente esposta alla stagionalità turistica.

Con la manifestazione di interesse presentata si propone la sua sostituzione, sia fisica che funzionale, e la realizzazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera "condhotel", in attuazione della LR n.3/2019, recepita dal Comune di Riccione con delibera di Consiglio Comunale n.30/2019, la quale legge, all'articolo 10, estende quanto previsto dal DPCM n.13/2018 in materia di riqualificazione ed insediamento di condhotel, alle colonie marine.

L'ambito di intervento si compone dell'area a monte di Viale Torino, della superficie fondiaria di circa mq.16.200, sulla quale insiste la ex colonia; e dell'arenile, in proprietà, frontistante della superficie di circa mq.5.400 con un piccolo edificio di circa 46 mq..

La manifestazione di interesse presentata si compone di due proposte di intervento tra loro alternative, con le quali si propone la realizzazione dii un complesso immobiliare composto di due corpi edilizi, collegati al piano primo da una piazza di distribuzione che al piano terra funge da copertura e protezione agli spazi commerciali, di ristoro e di servizio; nonché la realizzazione nell'arenile frontistante, di un edificio adibito a bar e servizi di mq.300.

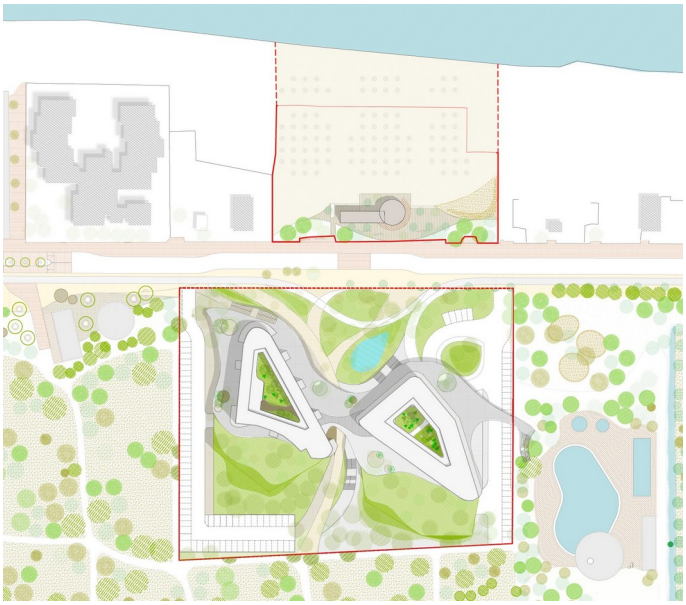
Entrambe le proposte di intervento, nonostante rappresentino quantificazioni diverse di superficie utile, prevedono, nell'ambito della ex colonia, la ricostruzione della superficie utile totale (ST) preesistente.

Occorre subito precisare che l'intervento richiesto sull'arenile, in assenza di specifica pianificazione attuativa, così come richiesta dalla normativa vigente, non è oggi assentibile, e pertanto la richiesta specifica di realizzare un bar e servizi sulla spiaggia di proprietà per una consistenza di circa 300 mq. non è accoglibile.

La prima proposta progettuale prevede la realizzazione di un condhotel composto di due corpi edilizi dell'altezza massima di 34 mt., dei quali uno ospita la funzione alberghiera con una superficie utile totale (ST) di circa mq.6.000; e l'altro ospita le residenze per circa mq.4.700; a quelle funzioni si aggiungono usi commerciali e di pubblico esercizio per circa mq.1.500, dei quali circa mq.480 per la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare.

Inoltre nella maggior altezza del piano terra, si prevede la realizzazione sulla porzione retrostante dell'immobile, di due piani di autorimesse esterne il cui impatto verso le aree circostanti si prevede essere mitigato da coperture a verde pensile e la realizzazione di verde verticale per le parti confinanti con i campeggi di previsione.

La seconda proposta progettuale prevede anch'essa la realizzazione di un condhotel composto di due corpi edilizi che avranno un'altezza massima di 32 mt. ed una superficie utile totale (ST) di circa mq.6.900 per funzioni alberghiere, e circa mq.5.800 per funzioni residenziali



Inoltre, anche in questa ipotesi, nella maggior altezza del piano terra, si prevede la realizzazione sulla porzione retrostante dell'immobile, di due piani di autorimesse esterne il cui impatto verso le aree circostanti si prevede essere mitigato da coperture a verde pensile e la realizzazione di verde verticale per le parti confinanti con i campeggi di previsione.

Entrambe le proposte di intervento partecipano al completamento della riqualificazione dell'ambito territoriale compreso fra il confine comunale e Viale Cellini per il quale, in attuazione della prima delibera di indirizzo approvata nel 2018, sono già state presentate le proposte di accordo operativo per la riqualificazione ed ampliamento dei camping preesistenti, e in risposta all'avviso pubblico 2019 è stata presentata la manifestazione di interesse di cui si è detto in precedenza.

Completamento che consiste nella partecipazione alla realizzazione del nuovo sistema di verde pubblico, servizi, e percorsi ciclo pedonali della cosiddetta "Piazza Torino" con la realizzazione e cessione delle dotazioni pubbliche di propria pertinenza.

In merito alla manifestazione di interesse, occorre innanzitutto ribadire che il recupero e la rigenerazione degli edifici dismessi delle colonie marine rappresenta un obiettivo prioritario per la gestione del territorio e la valorizzazione del patrimonio edilizio, e pertanto la proposta di riqualificazione della ex Colonia "Mater Dei" rappresenta in sé argomento di coerenza rispetto agli obiettivi della nuova disciplina urbanistica e degli indirizzi dettati dall'amministrazione comunale con l'avvio del processo di rigenerazione rappresentato dalle delibere di indirizzo.

A ciò si aggiunge il contributo alla rigenerazione della Zona Sud rappresentato dal recupero della colonia a completamento degli interventi già programmati, anche per quanto attiene alla riqualificazione del sistema pubblico dei servizi e delle dotazioni e infrastrutture.

In considerazione di quanto fin qui esposto, si ritiene ravvisabile nella manifestazione di interesse, ad eccezione della richiesta riguardante l'arenile, il rispetto degli obiettivi posti e ragioni di interesse pubblico a che si attui una corretta riqualificazione del compendio immobiliare, e pertanto se ne propone la positiva valutazione ai fini della delibera di indirizzi fermo restando che, al fine di rendere ancor più coerente la proposta e il conseguente intervento di rigenerazione complessiva, si ritiene opportuno precisare alcuni contenuti progettuali ai quali la proposta di intervento dovrà conformarsi e dare risposta.

In primo luogo si ritiene che l'intervento di riqualificazione debba partecipare, così come previsto per le

restanti parti, alla riqualificazione delle aree pubbliche che compongono la Via Torino per il tratto frontistante l'area di intervento, al fine di contribuire al completamento dell'intervento di complessiva rigenerazione urbana della Zona Sud.

Per quanto attiene alle caratteristiche degli immobili, si ritiene che debbano essere adottate soluzioni tipologiche coerenti con il contesto urbano di riferimento caratterizzato da edifici che dialogano con l'ambiente naturale in un rapporto di reciproca integrazione che non conosce chiusure e introspezioni, tipiche di insediamenti in ambienti ostili, né separazioni e isolamenti prediligendo invece la condivisione degli spazi e la coerenza dei luoghi.

In tal senso principalmente la dimensione dei fronti costruiti, l'organizzazione planimetrica e altimetrica degli edifici e dei passaggi da un sistema ad un altro, la coerenza con i luoghi vicini, divengono elementi che possono creare sinergie ed armonia alle quali si dovrà tendere nella progettazione al fine di evitare risultati irrispettosi del contesto ambientale che ospita l'intervento.

A tal fine sembra opportuno determinare in mt.26 l'altezza massima che gli edifici potranno avere, fatte salve le ulteriori verifiche di corretto inserimento paesaggistico a cura degli enti a ciò preposti.

Infine, in considerazione della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, nonché delle caratteristiche dell'intervento, si ritiene che, in ragione degli obiettivi di semplificazione, economia ed efficacia dell'azione amministrativa, lo stesso sia attuabile con Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'articolo 28.bis del DPR 380/2001.

L'ambito della città turistica consolidata.

Il tessuto urbano della città turistica rappresenta il principale ambito di interesse per interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione del tessuto edilizio preesistente.

Negli ultimi anni, il Comune di Riccione, ha adottato azioni di pianificazione volte alla ristrutturazione degli immobili preesistenti promuovendone e incentivandone l'efficientamento energetico e l'adeguamento sismico, attraverso Varianti al RUE che hanno inoltre avviato un processo di riorganizzazione del tessuto urbano attraverso la riconversione di funzioni preesistenti, l'introduzione di funzioni residenziali temporanee per le quote di premialità riconosciuta a seguito degli interventi migliorativi suddetti, la ridistribuzione sul territorio dell'edificato preesistente, la semplificazione procedurale per gli interventi che, pur di rilevanza urbanista, a norma dell'art. 28.bis del DPR 380/2001, potendo essere attuati in forma semplificata, possono accedere all'istituto del permesso di costruire convenzionato.

La procedura consentita dalla LR n.24/2017 per il periodo transitorio con il percorso di manifestazione di interesse, negoziazione e accordo operativo, rappresenta uno strumento di particolare interesse nell'esperire nuove modalità condivise per la valorizzazione dei tessuti urbani e il miglioramento della qualità dei luoghi, e con l'Avviso pubblico 2019 il Comune di Riccione ha voluto concedere una nuova occasione per progettare la città costruita e programmare la sua rigenerazione.

Come prevedibile le risposte sono state variegate e non sempre coerenti con gli obiettivi posti, ma questo tempo aggiunto ha consentito di maturare soluzioni, seppur ancora embrionali, per due importanti occasioni di intervento.

In coerenza e continuità con il precedente processo del 2018, gli obiettivi che oggi la delibera di indirizzo che si propone assorbe dall'avviso sono principalmente rappresentati come segue:

1. promuovere la valorizzazione e rigenerazione di parti della città turistica attraverso il recupero di aree e immobili obsoleti, e l'insediamento di funzioni coerenti con la vocazione dell'ambito territoriale in cui si inseriscono;
2. riqualificare il tessuto edilizio esistente attraverso interventi di rinnovamento strutturale, adeguamento sismico, efficientamento energetico, adeguamento, per le strutture ricettive, degli standard prestazionali e dei servizi al fine di valorizzare l'offerta turistica;
3. promuovere la differenziazione dell'offerta turistica anche attraverso la diversificazione delle funzioni e degli usi insediati e insediabili, facendo propri, per il settore ricettivo, gli obiettivi posti dal DPCM 22 gennaio 2018, n. 13 e dalla LR n.3/2019 in materia di cond-hotel;
4. migliorare la città turistica in termini di qualità ambientale, offerta di servizi; e migliorare la qualità del paesaggio urbano complessivo e diffuso;
5. avviare un processo di avvicinamento culturale degli operatori e dei cittadini all'adozione di modelli insediativi e soluzioni progettuali idonee a mitigare i fenomeni conseguenti i cambiamenti climatici e controllare gli effetti negativi dell'antropizzazione dei luoghi.

PS_06. Grand Hotel.

La manifestazione di interesse presentata in risposta all'avviso pubblico riguarda le aree del complesso immobiliare compreso fra i viali Gramsci, Rismondo e Milano, della superficie fondiaria di circa mq.11.700, e l'area posta a mare di quelle, e compresa fra Viale Milano e il Lungomare della Repubblica, della superficie fondiaria di circa 6.500 mq..

La proposta di intervento si pone l'obiettivo di riqualificare il complesso "Grand Hotel", con l'attuazione dei principali contenuti della Scheda n.5 dell'articolo 4.3.11 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, e la previsione di ulteriori ritenuti necessari alla realizzazione di una struttura ricettiva di qualità con classificazione a 5 stelle e servizi adeguati, integrata con nuove funzioni che attualizzano l'offerta, nonché necessarie a rendere economicamente bilanciato l'oneroso intervento di restauro delle preesistenze storiche, imposto dal vincolo di tutela vigente.

Pertanto, a fronte di una superficie utile totale (ST) preesistente di circa mq.10.000 della quale circa mq.7.600 per funzioni alberghiere, e la restante per funzioni residenziali, commerciali, e terziarie, si propone la realizzazione di un complesso edilizio della superficie utile totale (ST) complessiva di circa mq.17.800.

La proposta progettuale prevede:

- la riqualificazione del Grand Hotel prevedendo l'attuazione della disciplina del "condhotel" di cui alla LR n.3/2019, e pertanto riservando una quota della superficie di progetto alla funzione residenziale; e prevedendone al tempo stesso l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza, condizioni che consentono il riconoscimento delle premialità previste dal vigente RUE;
- la riqualificazione ed efficientamento energetico dell'insieme degli immobili preesistenti, l'acquisizione anche per quelli dei rispettivi incentivi previsti dal RUE, e la loro trasformazione in funzioni coerenti con la principale funzione ricettiva;
- l'incremento e il nuovo insediamento di spazi benessere e fitness con piscina, e commerciali mediante la realizzazione, come consentito dal RUE, di un nuovo edificio in Viale Rismondo a fronte della riqualificazione delle aree pubbliche del viale stesso;
- la realizzazione di spazi congressuali, coworking, business park, ecc.;
- la realizzazione nell'area posta a mare del complesso "Grand Hotel", di un'area verde e, sul margine sud della stessa in continuità con l'edificato esistente, la realizzazione di un nuovo edificio a torre composto da un piano terra a piastra commerciale e dai superiori 10 piani adibiti a residenza con servizi piscina e solarium sulla copertura del piano terra. L'edificio a torre si propone abbia un'altezza di circa 30 mt. e comprende un ristorante girevole panoramico che sporge dalla quota massima del corpo edilizio principale, indicata in mt.36;
- la realizzazione, nella medesima suddetta area, di un parcheggio interrato composto di tre piani, e comprensivo di locali adibiti a magazzino e rimessa, per una superficie di 9.990 mq.

A fronte dell'intervento edilizio sopra sinteticamente descritto, la proposta di intervento prevede la realizzazione di un insieme di interventi sulle aree libere, pubbliche e private, dei quali principalmente:

- la riorganizzazione complessiva delle aree poste a mare del Grand Hotel prevedendo il ridisegno del tracciato di Viale Milano nel tratto frontistante l'area di intervento, con l'eliminazione della rotatoria all'incrocio fra Viale Milano e Viale Rismondo e la realizzazione di un percorso attrezzato per la

mobilità lenta e il contenimento degli effetti negativi del traffico veicolare; nonché la realizzazione di spazi di verde pubblico e di un'area verde in relazione con il Lungomare della Repubblica e con il nuovo adiacente giardino urbano in prossimità del nuovo edificio a torre;

- la riqualificazione del giardino di pertinenza del complesso Grand Hotel nel rispetto del vincolo di tutela su di esso vigente;
- la riqualificazione di Viale Rismondo in funzione di asse dedicato alla mobilità lenta.

Con la manifestazione di interesse presentata, si pongono le basi per avviare un percorso di confronto fra l'amministrazione comunale e la proprietà, con l'obiettivo condiviso di restituire alla città un complesso edilizio di grande pregio e rilevanza storica e culturale che, ubicato nella parte centrale della città, può contribuire alla complessiva valorizzazione urbana.

Pertanto, indipendentemente dalla precisazione dell'entità dell'intervento ammissibile e della sua coerenza con la strumentazione urbanistica vigente, e considerando prioritariamente i contenuti funzionali e le soluzioni strategiche proposte, si evidenzia in particolare il ruolo svolto dalla proposta di ridisegno complessivo di quella parte di città, che si presta ad avviare azioni di recupero alla fruibilità dell'intero sistema che da Viale Ceccarini giunge a Viale Cesare Battisti attraverso Viale Gramsci e Viale Milano che potrebbe, con la ridefinizione sia di tracciato che di ruolo di Viale Milano e la realizzazione di un'area verde di collegamento fra l'edificato e il lungomare, nonché con la rifunzionalizzazione di Viale Rismondo, restituire relazioni più ampie e urbanisticamente qualificate al Distretto Ceccarini di cui ci si accinge a redigere il Masterplan di sviluppo.

In considerazione di tutto ciò, si ritiene pertanto che i contenuti strategici riscontrabili nella manifestazione di interesse rappresentino correttamente gli obiettivi e gli indirizzi generali dettati dall'amministrazione

comunale con l'avviso pubblico, e che sia ciò nonostante opportuno, al fine di perseguire l'interesse pubblico e il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana assunti dal Comune di Riccione, assegnare alla successiva fase di negoziazione per la precisazione dei contenuti progettuali che confluiranno nell'Accordo Operativo, i seguenti ulteriori indirizzi:

- la progettazione del nuovo edificio a mare di Viale Milano, dovrà valutare approfonditamente il rispetto e la corretta relazione con l'edificato circostante, soprattutto per quanto attiene all'altezza del nuovo edificio a torre;
- nell'area libera compresa fra Viale Milano e il Lungomare della Repubblica, nella quale dovrà essere garantita l'accessibilità pubblica al parcheggio interrato del lungomare, si dovrà prevedere la realizzazione di un'ampia un'area di verde pubblico con permeabilità profonda e conseguentemente escludere dalla stessa l'edificazione nel sottosuolo del richiesto parcheggio interrato, fatta salva la realizzazione di parcheggi pertinenziali esclusivamente nell'area di pertinenza del nuovo edificio;
- l'insediamento della funzione residenziale dovrà prevedere che quest'ultima sia tipo temporaneo, escludendo la realizzazione di unità per residenza permanente;
- la proposta progettuale dovrà coordinarsi con il progetto di masterplan per il Distretto Ceccarini in fase di predisposizione.

PS_01. Savioli Spiaggia.

L'hotel "Savioli Spiaggia" rappresenta uno degli immobili di rilevante interesse per la complessiva riqualificazione della città turistica e svolge un ruolo determinante nel definire la qualità dell'area centrale e del sistema del porto di Riccione; per queste ragioni la presentazione della manifestazione di interesse rappresenta l'opportunità di porre fine alla attuale decadenza dell'immobile e della funzione a quello riconducibile, recuperando il ruolo che l'albergo può ancora svolgere per sé e per la rigenerazione dell'intero sistema urbano costiero.

La proposta di intervento si sviluppa sia sull'area privata di pertinenza dell'immobile, con una superficie fondiaria di mq.3.007, sia su aree pubbliche limitrofe dell'estensione di circa mq.3.200 per le quali si prevedono interventi di riqualificazione.

Con la manifestazione di interesse si propone un'azione coordinata di riprogettazione della riva sinistra del porto informata ad un nuovo ruolo e una nuova fruizione dell'ambito portuale, con la realizzazione nel tratto di Via Galli prospiciente l'albergo, e prossimo alle principali strutture portuali, di una "piazza" sporgente sullo specchio acqueo che potrà conferire alla riva sinistra una connotazione urbana e consentirne un uso più consono all'ambito interessato e alle funzioni in esso presenti.

In merito all'intervento edilizio sull'immobile alberghiero, con la manifestazione di interesse di propone,

nell'ambito della sua totale riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione, la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera condhotel con classificazione 5 stelle, in attuazione della LR n.3/2019, recepita dal Comune di Riccione con delibera di Consiglio Comunale n.30/2019.

Il nuovo edificio, rispetterà quanto previsto dalla disciplina di RUE all'articolo 4.3.11 - Scheda 4 - (Hotel Savioli), ed avrà una consistenza complessiva di circa mq.8.370 di superficie utile totale (ST) quale risultante dalla ST preesistente maggiorata delle premialità riconosciute dal medesimo RUE per interventi di efficientamento energetico e adeguamento sismico, nonché di ulteriori mq. 400 di ST richiesti per la realizzazione di maggiori superfici per centro benessere e per la realizzazione di un secondo ristorante, ritenuti necessari per soddisfare una domanda di servizi di maggior livello.

L'edificio che si propone di realizzare avrà una altezza massima di mt.36 misurata dal piano medio di calpestio di Viale D'Annunzio all'estradosso strutturale del piano di copertura.

Inoltre si propone e chiede di poter realizzare soluzioni di facciata che prevedano l'inserimento di verde pensile, al fine di mitigare gli effetti del soleggiamento e contrastare la creazione di isole di calore, proteggere gli spazi interni ed esterni dall'intrusività visiva, e realizzare un'immagine urbana maggiormente articolata e integrata con gli spazi d'acqua. A tal fine la soluzione progettuale che si propone prevede la realizzazione di "asole" strutturali esterne allestite con verde pensile, quali spazi comuni non accessibili se non per le manutenzioni ad essi necessarie.

La progettazione architettonica, al fine di riconoscere il prevalente interesse al corretto inserimento nel nuovo assetto dell'area portuale caratterizzato dall'integrazione degli spazi pubblici e privati e dalla fruibilità degli stessi, nonché la realizzazione di una struttura ricettiva innovativa e competitiva anche dal punto di vista dell'immagine e della funzionalità intrinseca, prevede la integrale riprogettazione delle facciate sui fronti

darsena e mare, ed esclude la conservazione della scalinata preesistente, in quanto non rilevante dal punto di vista architettonico.

La proposta di intervento rappresentata con la manifestazione di interesse, partecipa al programma di rigenerazione dell'ambito portuale promosso dall'amministrazione comunale, che vede nel Masterplan per l'area portuale e il sistema del Rio Melo in corso di redazione, coordinato con il Masterplan del Distretto Ceccarini, una delle principali occasioni di riprogettazione dell'area centrale della città turistica con l'obiettivo di valorizzarne le funzioni ed i caratteri storici, declinandone la specificità nell'ambito di azioni innovative per quanto attiene alla qualità dei luoghi e delle funzioni insediate.

In considerazione di ciò e di quanto sopra sinteticamente descritto, si ritiene che i contenuti dei intervento proposti con la manifestazione di interesse per l'hotel Savioli Spiaggia rispondano correttamente agli obiettivi che l'amministrazione comunale ha assunto con gli atti di programmazione urbanistica; siano coerenti con gli indirizzi dettati con l'avviso pubblico e siano ravvisabili in essi motivi di interesse pubblico, e pertanto se ne propone la positiva valutazione ai fini e con gli effetti e compiti assegnati dalla LR n.24/2017 alla delibera di indirizzo.

Si ritiene peraltro opportuno assegnare alla successiva fase di negoziazione, per la precisazione dei contenuti progettuali che confluiranno nell'Accordo Operativo, quali ulteriori indirizzi, la verifica del corretto inserimento nel tessuto urbano dell'intervento proposto, nonché il coordinamento della proposta progettuale con i Masterplan dell'area portuale e del Distretto Ceccarini in fase di predisposizione.

PS_05. Area libera compresa fra i viali Leoncavallo, Catalani, D'Annunzio.

L'area oggetto di manifestazione di interesse è ubicata in Viale D'Annunzio in prossimità del porto di Riccione, ha un'estensione di circa 2.700 mq. di superficie fondiaria, ed ospita un piccolo chiosco della superficie di circa 30 mq..

Per quell'area gli strumenti urbanistici vigenti prevedono la realizzazione di dotazioni territoriali a supporto dell'insediamento circostante, la cui precisazione e programmazione è affidata ai processi attuativi previsti dalla normativa vigente.

La manifestazione di interesse propone la realizzazione di un nuovo complesso immobiliare di circa mq.3.000 di superficie utile totale (ST) per funzioni residenziali turistiche e attività di servizio, comprensivo di una piazza con verde pubblico della superficie di circa mq.900.

La proposta di intervento non affronta l'esigenza di dare risposta alla richiesta di dotazioni territoriali prevista dalla strumentazione vigente e conseguentemente, seppur rappresenti un'opportunità di programmazione di azioni rispettose della norma e al contempo utili al raggiungimento di obiettivi di riqualificazione delle strutture ricettive prossime all'area, risulta incoerente con gli obiettivi e gli indirizzi posti dall'amministrazione comunale.

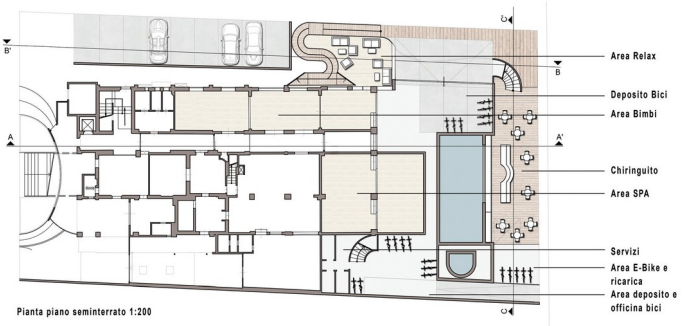
Pertanto si propone di valutare negativamente la proposta di intervento ai fini della delibera di indirizzo, in quanto in essa non sono riscontrabili oggettive condizioni di fattibilità, pur consentendo ai proponenti di formulare una nuova proposta coerente con la norma vigente che contempli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio ricettivo presente nell'area di interesse, e soluzioni rispettose della norma vigente.

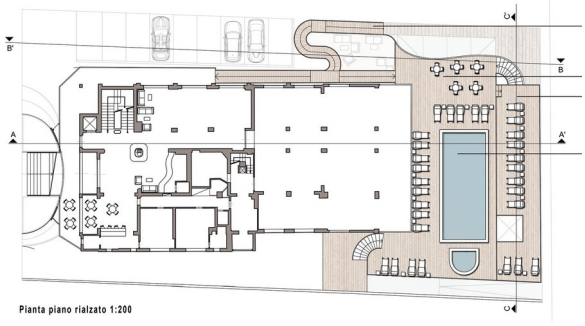
PS_08. Hotel Arizona.

La manifestazione di interesse presentata propone interventi di riqualificazione dell'esistente hotel Arizona, ubicato in Viale D'Annunzio e affacciato sul Lungomare Costituzione.

La proposta di intervento prevede la ristrutturazione ed ampliamento delle preesistenze sul fronte Lungomare con la sostituzione della attuale copertura a protezione del parcheggio con una struttura che comprenda al piano terra uno spazio di ristoro e un rimessaggio assistenza bike, e in copertura dello stesso l'ampliamento del solarium a supporto dell'esistente piscina.

Inoltre si prevede, al piano primo l'ampliamento della sala pranzo, e al piano settimo la trasformazione in suite di spazi esistenti con diversa destinazione.





L'intervento proposto, oltre alla realizzazione di opere già ammesse dal vigente RUE con procedura ordinaria, prevede la realizzazione di opere in difformità alla disciplina vigente, soprattutto per quanto attiene alle distanze, e non fornisce soluzioni al soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

In considerazione di ciò, da un lato si ritiene eccessivo l'avvio del procedimento di accordo operativo per la realizzazione di interventi ordinari, dall'altro lo stesso accordo operativo non può prescindere da vincoli normativi superabili esclusivamente, e laddove ammissibile, mediante deroghe circostanziate, sussistenza di interesse pubblico, e provvedimento speciale.

Pertanto, pur auspicando l'avvio di una progettazione urbana di ambito che consenta, con atti idonei, la riqualificazione degli affacci sul Lungomare Costituzione anche prevedendo la ri-funzionalizzazione dei fronti delle attività insediate, ma ritendo al contempo che tali azioni non possano configurarsi in interventi singoli occasionali, si propone, ai fini della delibera di indirizzo, di valutare negativamente la manifestazione di

interesse in oggetto, affidando la proposta di intervento in essa contenuta alle procedure ordinarie di intervento edilizio, ovvero a procedure speciali idonee ad interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente.

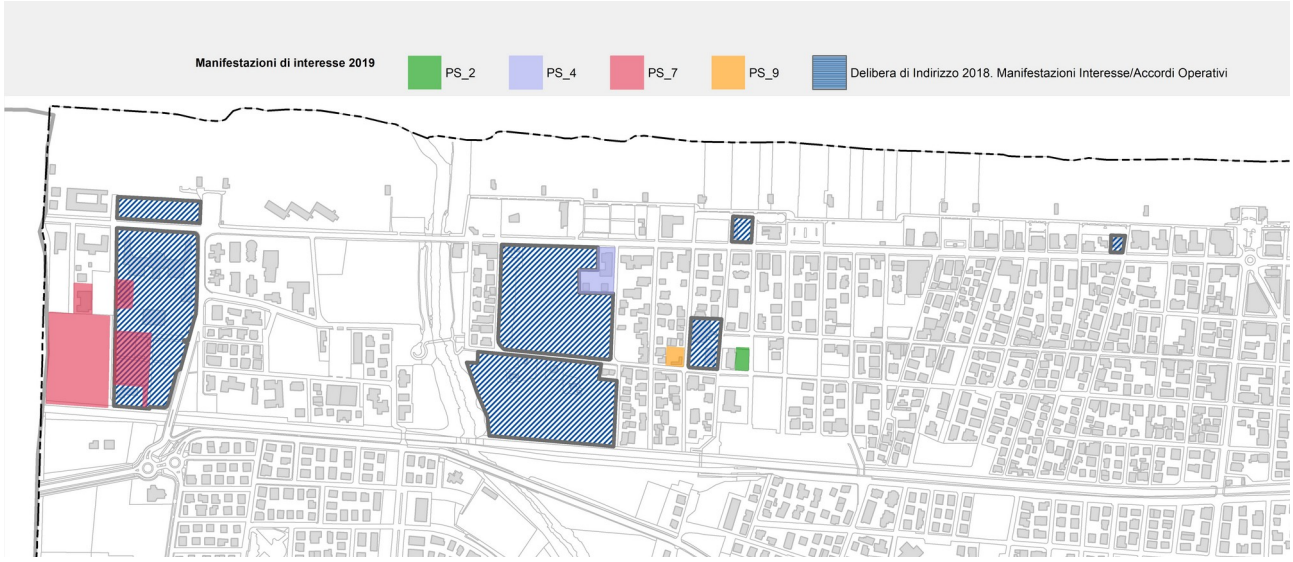
L'Ambito territoriale Zona Nord.

Il tessuto urbano maggiormente strutturato della città turistica di Riccione confina a nord con le aree che, dedicate al turismo balneare delle colonie marine fino al secondo dopoguerra, nei decenni successivi hanno assistito ad uno sviluppo caratterizzato da una spiccata frammentarietà, sia edilizia che funzionale, che ha però consentito il mantenimento in quei luoghi di un forte rapporto con la città permanente sviluppatasi a monte della ferrovia, e con il piccolo insediamento residenziale compreso fra il Torrente Marano e l'attuale Viale Angeloni, e ubicato in prossimità della linea ferroviaria in posizione di maggior protezione dall'inospitalità invernale del mare.

Degli originari insediamenti di colonie marine ancora oggi si leggono le impronte nel disegno urbano che a sud del Torrente Marano ha gradualmente assunto le caratteristiche sia insediative che funzionali tipiche del tessuto urbano costiero, con una seppur tarda parcellizzazione ed edificazione delle più grandi proprietà preesistenti e l'insediamento di strutture ricettive, conservando però ampie zone ancor oggi inutilizzate.

A nord del Torrente Marano, gli effetti degli insediamenti di colonie sono ancor più vistosi se non prevalenti anche per il permanere in condizioni di forte degrado di alcuni di quei complessi, e la presenza di solo piccoli nuclei di insediamenti residenziali accanto a rare strutture ricettive.

La Zona Nord rappresenta sicuramente una delle porzioni più delicate del tessuto costiero riccionese, per la quale è quanto mai necessario, e al tempo stesso complesso, programmare il recupero e la valorizzazione individuando azioni strategiche che consentano di avviare un processo, inevitabilmente non breve, di progressiva e graduale rigenerazione di quei luoghi.



In risposta all'avviso per manifestazioni di interesse 2019 sono pervenute tre proposte di intervento che, nonostante la loro specificità di cui si dirà in seguito, testimoniano l'efficacia di iniziative pubbliche di promozione di interventi di riqualificazione in attuazione della LR n.24/2017.

Quelle tre proposte integrano interventi già oggetto della delibera di indirizzo 2018; per due dei quali sono rispettivamente in istruttoria l'accordo operativo ed il permesso di costruire, mentre il restante potrà

presentare proposta di accordo operativo entro il 14 novembre prossimo.

Pertanto, in coerenza con gli obiettivi dettati dall'amministrazione comunale con la precedente delibera di indirizzo, per le proposte di oggi, possiamo confermare gli indirizzi, dettati in precedenza per gli accordi operativi, rappresentativi di un modello generale di sviluppo al quale tendere attraverso ogni singolo intervento, e riconducibili a:

1. il riuso e la riqualificazione di aree ed immobili dismessi ed obsoleti, recuperandone la qualità urbana e promuovendone funzioni compatibili con l'ambiente in cui insistono;
2. la realizzazione di una rete di servizi, spazi pedonali, aree verdi e attrezzate e attrezzature di svago che partecipino alla rigenerazione e recupero urbano di questa parte di territorio anche in relazione alla valorizzazione del sistema naturale;
3. l'adozione, nella realizzazione degli interventi pubblici e privati, di modelli adeguati al contenimento degli effetti derivanti dai cambiamenti climatici con particolare riferimento ai fenomeni di surriscaldamento, allagamento, irradiamento, promuovendo il diffuso utilizzo dell'acqua, la realizzazione di ampie superfici integralmente permeabili e la piantumazione anche di alberi ad alto fusto;
4. il coordinamento dell'insieme degli interventi da attuarsi secondo un disegno di land-art che caratterizzi l'intero ambito territoriale e si inserisca correttamente nel paesaggio e ne valorizzi i tratti di maggior pregio e rilevanza.

PS_02. Hotel Etna e aree limitrofe.

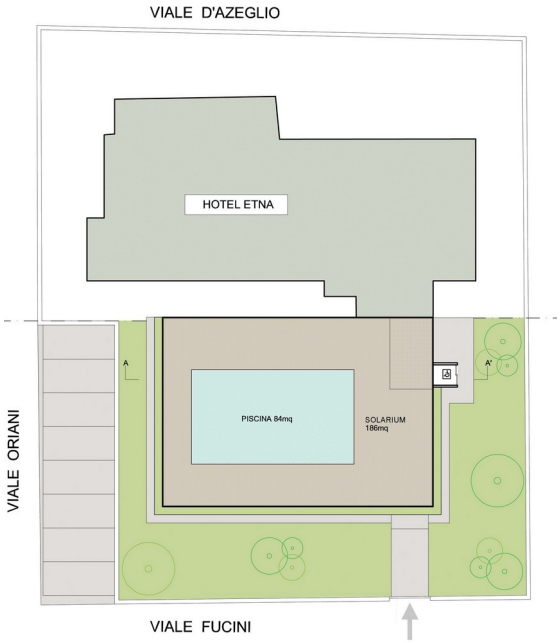
La manifestazione di interesse presentata interessa principalmente un'area libera limitrofa all'hotel Etna e della medesima proprietà, dell'estensione di circa mq.760 di superficie fondiaria.

L'area appartiene, a norma del PSC e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, alla categoria di aree libere comprese nel territorio costiero superiori a 8.000 mq. per le quali è riconosciuta la possibilità di utilizzo esclusivamente per il 40% della loro estensione, mentre il restante 60% è da destinarsi a dotazioni pubbliche.

E' evidente che l'area in oggetto è solo una parte del terreno in tal senso disciplinato, e rappresenta alcune peculiarità delle quali in primo luogo, l'essere prospiciente la scuola pubblica Savioli, e che in tal senso rappresenta una possibilità di integrazione degli spazi pubblici a supporto della quella.

La proposta di intervento prevede l'utilizzo privato per il 40% dell'area di interesse, per la realizzazione di servizi dell'hotel Etna non realizzabili sul lotto di pertinenza dello stesso, in forma di un piano interrato a parcheggi pertinenziali, uno spazio polifunzionale a piano terra della dimensione di circa 230 mq. di superficie utile totale (ST), e la realizzazione in copertura di quello, di una piscina con solarium.

A fronte di ciò, i restanti 456 mq. circa di superficie fondiaria dovranno essere attrezzati e ceduti al patrimonio pubblico quali parcheggi e verde pubblico.



L'intervento proposto, nonostante l'esiguità dello stesso e la parziale attuazione dell'intero ambito disciplinato dalla norma sovraordinata, nel rispettare i parametri fondamentali di quest'ultima rappresenta un utilizzo delle aree libere nel tessuto urbano coerente con gli obiettivi di riqualificazione urbana, in quanto alla realizzazione di dotazioni pubbliche associa non tanto una generica nuova edificazione quanto la realizzazione di servizi qualificanti gli immobili e le funzioni insediate.

Per tale ragione è possibile individuare nella manifestazione di interesse una modalità di utilizzo di quelle aree che, soprattutto in Zona Nord, rappresentano un'opportunità di valorizzazione delle funzioni insediate.

Pertanto si propone di valutare positivamente la proposta di intervento presentata, con la precisazione che, in coerenza con i principi della norma vigente e del RUE, condizione di ammissibilità del nuovo intervento proposto è la contestuale realizzazione dell'intervento edilizio di riqualificazione ed efficientamento energetico dell'hotel Etna, che determinerà l'effettiva consistenza della superficie utile totale (ST) realizzabile nell'area oggetto di manifestazione di interesse, quale premialità disciplinata dal medesimo RUE.

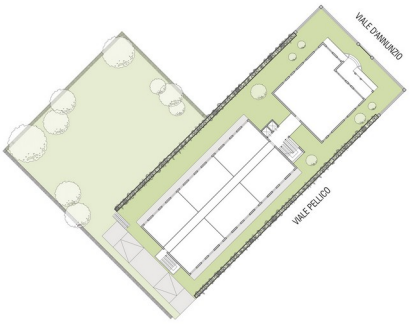
Inoltre, le aree attrezzate da cedere al patrimonio pubblico in misura del 60% della superficie fondiaria dell'area di intervento, dovranno essere allestite in ragione della migliore fruibilità delle stesse da parte della scuola pubblica.

PS_04. Ex Colonia Primavera.

La manifestazione di interesse riguarda l'area di pertinenza della ex Colonia Primavera in Viale D'Annunzio, per una superficie fondiaria di circa mq.2.900, sulla quale sorge un immobile composto dall'edificio storico della colonia marina, oggetto di vincolo di tutela, e dall'ampliamento che nel corso degli anni ha subito, fino a comporre una superficie utile totale (ST) oggi esistente di circa mq. 2.100.

La proposta di intervento prevede la conservazione della parte storica dell'immobile, la demolizione delle parti retrostanti e la loro sostituzione e ampliamento mediante l'edificazione di un nuovo edificio della superficie di circa mq.3.800 di superficie utile totale (ST) per un totale di ST pari a circa 4.400 mq.

Per il nuovo complesso edilizio si propone l'insediamento di un condhotel di cui alla LR n.3/2019, prevedendo la realizzazione di una Residenza Turistica Alberghiera per l'80% della ST, e la realizzazione nel restante 20% di ST di unità residenziali di tipo temporaneo.



PIANTA PIANO TERRA

La manifestazione di interesse prevede impropriamente l'applicazione dell'incentivo consistente nella possibilità di edificare 5mc/mq di superficie fondiaria, che il vigente RUE riconosce alle sole strutture ricettive preesistenti in caso di efficientamento energetico e adeguamento sismico, e non fornisce risposte e soluzioni agli obiettivi e agli indirizzi di rigenerazione urbana indicati dall'amministrazione comunale con l'avviso pubblico.

Pertanto ritenendo auspicabile l'attuazione della LR n.3/2019 di disciplina del condhotel, recepita dal Comune di Riccione con delibera di Consiglio Comunale n.30/2019, la quale legge, all'articolo 10, estende quanto previsto dal DPCM n.13/2018 in materia di riqualificazione ed insediamento di condhotel, alle colonie marine, con la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della ex Colonia Primavera, anche in ragione della sua ubicazione e dell'obiettivo prioritario di recupero e riuso degli immobili dismessi delle colonie marine, si ritiene che l'intervento, qualora i proponenti non ritengano di avvalersi della procedura ordinaria,

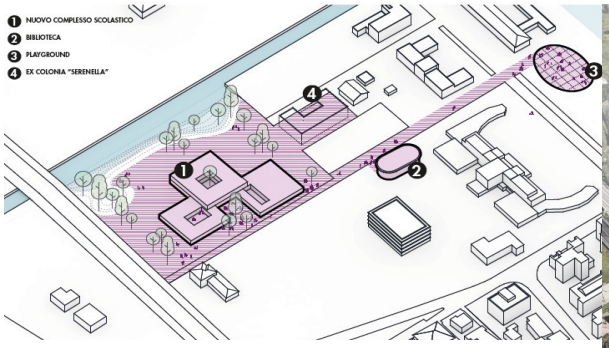
necessiti di approfondimenti in merito alle potenzialità insediative e al raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione urbana indicati dall'amministrazione comunale.

In considerazione di quanto sinteticamente descritto sopra, si propone di valutare in questa sede negativamente la manifestazione di interesse, invitando i proponenti a formulare una nuova proposta di intervento, ovvero ad elaborare proposte di intervento da attuarsi con procedura ordinaria.

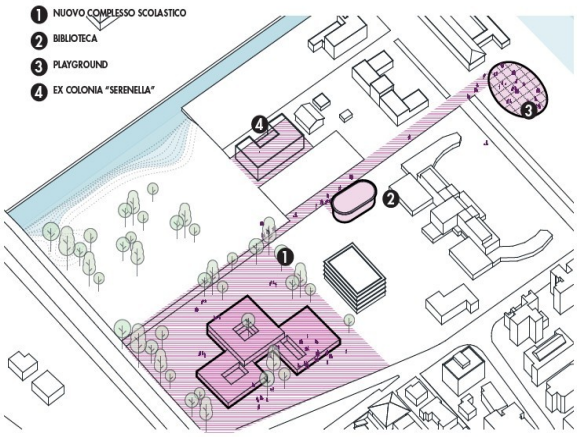
PS_07. ex Colonia Serenella e area libera limitrofa.

La manifestazione di interesse presentata per la ex Colonia Serenella e l'area libera a quella limitrofa, per una superficie fondiaria complessiva di circa mq.15.300, propone la realizzazione di un complesso scolastico paritario composto da nido d'infanzia, scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado e servizi annessi, nonché la realizzazione di un centro servizi e campus, da ubicarsi nell'edificio della ex Colonia Serenella, per una superficie utile totale (ST) dell'intero complesso di circa mq.7.150, dei quali 5.200 mq. adibiti al complesso scolastico, 1930 mq. dedicati al centro servizi e campus da realizzarsi nella ex colonia "Serenella" oggi della consistenza di mq. 1630 di ST.

Inoltre si richiede, la concessione dell'edificio ex dancing "Perla", poi "Yellow", della superficie utile totale (ST) di circa mq. 600, al fine di realizzare nello stesso una biblioteca per ragazzi in relazione con il sistema bibliotecario comunale; e l'individuazione di soluzioni idonee a realizzare sull'arenile più prossimo alla scuola un playground educativo.



In considerazione dei vincoli presenti sull'area libera prossima alla sede ferroviaria che richiederebbero, seppur il complesso scolastico sia da considerarsi un servizio di pubblico interesse, l'approvazione di variante agli strumenti urbanistici sovraordinati, con la manifestazione di interesse si propone all'amministrazione comunale, quale soluzione alternativa alla variante urbanistica, il trasferimento dell'attuale parco pubblico retrostante l'hotel "Le Conchiglie", della superficie di circa 9.650 mq., nell'area libera oggetto di manifestazione della dimensione di circa 14.0000 mq., vocata dal PTPR, dal PTCP e dal PSC a verde pubblico e corridoio ecologico, e l'insediamento nell'attuale parco "Conchiglie" del complesso scolastico.



La proposta di intervento rappresenta un elemento di novità nel processo avviato dall'amministrazione comunale in attuazione della LR n.24/2017, in quanto offre l'opportunità di programmare azioni sul territorio dedicate prioritariamente, e non in forma subordinata, alla realizzazione di servizi portatori di rigenerazione urbana.

E ciò assume particolare rilevanza in ragione dell'ambito territoriale per il quale viene proposto, in quanto la parte di città compresa fra il Torrente Marano e il confine comunale soffre della prevalente condizione di degrado dovuta alla presenza di colonie marine in grave stato di abbandono e di ampie aree libere inutilizzate, e della mancanza di funzioni che esercitino un presidio sociale dell'intera zona.

Un primo avvio di promozione di interventi di rigenerazione si è registrato, in risposta all'avviso pubblico 2018, con la manifestazione di interesse presentata per l'hotel "Le Conchiglie", il cui Accordo Operativo è in istruttoria, che svolge un ruolo pilota nella promozione di ulteriori interventi, e alla quale si accompagnano le prossime azioni del Comune di Riccione per gli immobili di sua proprietà, dei quali in particolare la ex Colonia "Reggiana". A quelle azioni si aggiunge oggi la proposta di recupero della ex Colonia "Serenella" e di insediamento del complesso scolastico, che partecipa con un ruolo di particolare rilievo all'avvio di un processo di complessivo recupero dell'ambito territoriale nord.

L'ipotesi di insediamento di un complesso scolastico e di un centro servizi dedicato all'istruzione, rappresenta un elemento di ricucitura degli insediamenti posti a monte e a mare della ferrovia, e ciò grazie al permanere in quella parte di città costiera di quote di residenza permanente, afferente per i servizi al quartiere di Spontricciolo, del quale Viale Angeloni rappresenta anche la connessione con il sistema della principale viabilità intercomunale.

In merito alle ipotesi di attuazione del programma insediativo contenuto nella manifestazione di interesse, la soluzione proposta di trasferimento del parco pubblico nell'area oggi di proprietà dei proponenti, e l'insediamento nell'area dell'attuale parco "Conchiglie" del complesso scolastico, si ritiene sia la più idonea a garantire in tempi certi il risultato atteso di creare un polo di sviluppo e promozione di interventi di rigenerazione.

A ciò contribuisce sia l'ubicazione della scuola in prossimità di Viale Angeloni, che ne evidenzierebbe il ruolo migliorandone al tempo stesso l'accessibilità, sia la conseguente conferma della funzione pubblica a parco dell'area posta sul confine comunale, prevista dai piani sovraordinati, in continuità funzionale con le aree

poste nel territorio del Comune di Rimini, così da poter comporre per quel tratto il corridoio ecologico previsto a scala sovracomunale.

Le considerazioni fin qui esposte portano pertanto a individuare nella proposta di intervento formulata, un'occasione per l'avvio di un processo di reale rigenerazione urbana per l'ambito territoriale nord, del quale il complesso scolastico può rappresentare il nucleo di fondazione ed avvio, e pertanto si propone di valutare positivamente la manifestazione di interesse, ai fini e per gli effetti che la LR n.24/2017 assegna alla delibera di indirizzo, consentendo con ciò la presentazione di proposta di accordo operativo per l'approfondimento e l'attuazione dei contenuti strategici in quella espressi, dei quali si richiamano principalmente:

- la realizzazione di un complesso scolastico comprensivo di nido d'infanzia, scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, e servizi annessi, nell'area oggi adibita a parco pubblico "Conchiglie", a fronte della cessione al patrimonio pubblico (in forma di scambio di aree) dell'area libera di 14.000 mq. di proprietà dei proponenti, attrezzata a verde pubblico;
- la riqualificazione della ex Colonia "Serenella" per funzioni di servizio al complesso scolastico e campus;
- l'acquisizione dell'edificio ex dancing "Perla" o "Yellow", e la sua trasformazione in biblioteca scolastica integrata nel sistema bibliotecario comunale; ovvero, in alternativa, la realizzazione di funzioni analoghe di pari superficie, nell'ambito del nuovo complesso.

Le previsioni di bilancio di attuazione del PSC.

La Legge Regionale n.24/2017 all'articolo 4, consente ai Comuni di dare attuazione, nel periodo transitorio, a "parte" delle previsioni del PSC, individuando, con una delibera di indirizzo assunta dal Consiglio Comunale, quali previsioni del piano generale rivestano carattere di interesse pubblico e rispondano ai requisiti di strategicità.

Il Comune di Riccione, con le azioni ed i contenuti fin qui descritti, ha percorso la fase conoscitiva e interlocutoria necessaria, anche in ragione delle precisazioni contenute nella prima circolare regionale sull'attuazione della norma, al Consiglio Comunale per l'approvazione della delibera di indirizzo che determinerà l'accessibilità delle manifestazioni di interesse ritenute di interesse pubblico e coerenti con gli obiettivi dell'amministrazione comunale, alla possibilità di proporre Accordi Operativi.

Come illustrato in precedenza con la delibera di indirizzo 2018, si programmò l'attuazione di circa il 38% delle previsioni insediative del PSC, del quale il 59% nella Zona Sud con indici insediativi previsti di 0,05 mq/mq a fronte dei 0,17 mq/mq previsti dal PSC; e nella zona nord una percentuale di attuazione pari al 28%.

Con la proposta di delibera di indirizzo 2019, si prevede l'attuazione del 6,97% delle previsioni di nuovo insediamento programmate dal PSC da attuarsi esclusivamente nel territorio urbanizzato con interventi di rigenerazione e riuso di immobili preesistenti, comprensivo delle superficie per il nuovo complesso scolastico previsto in Zona Nord ancorché da ascriversi funzionalmente nel capitolo "servizi per il territorio".

Previsioni insediative del Piano Strutturale Comunale.							*Saldo previsionale attuativo 2018-2019*		*Accordi Operativi 2018/2019*		*Manifestazioni di interesse 2019*	
		Nuova capacità insediativa										
		Funzione residenziale	*Funzioni terziarie, commerciali e di servizio*	*Funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta*	*Parcheggi interrati*	*Totali*	*Saldo*	*%*	*Previsioni di attuazione Delibera di indirizzo 2018*	*%*	*Previsioni di attuazione Delibera di indirizzo 2019*	*%*
Territorio a mare della ferrovia	Funzione residenziale	13.840				13.840	6.612	*47,77%*	*5.112*	*36,94%*	*1.500*	*10,84%*
	Funzioni terziarie, commerciali e di servizio		29.500			29.500	12.166	*61,92%*	*11.106*	*37,65%*	*1.060*	*24,27%*
	Servizi scolastici paritari						6.100		*0*		*6.100*	
	Funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta			103.900		103.900	32.744	*31,52%*	*31.136*	*29,97%*	*1.608*	*1,55%*
TERRITORIO A MARE DELLA FERROVIA		**13.840**	**29.500**	**103.900**		**147.240**	**57.622**	**39,14%**	**47.354**	**32,16%**	**10.268**	**6,97%**
TU Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici.	Funzione residenziale	7.240				7.240	4.601	*63,55%*	*3.101*	*42,83%*	*1.500*	*20,72%*
	Funzioni terziarie, commerciali e di servizio		7.500			7.500	7.856	***104,75%***	*6.796*	*90,61%*	*1.060*	*14,13%*
	Servizi scolastici paritari						6.100	*#DIV/0!*	*0*	*#DIV/0!*	*6.100*	*#DIV/0!*
	Funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta			33.700		33.700	9.995	*29,66%*	*8.387*	*24,89%*	*1.608*	*4,77%*
TERRITORIO URBANIZZATO A MARE DELLA FERROVIA TOTALE		**7.240**	**7.500**	**33.700**		**48.440**	**28.552**	**58,94%**	**18.284**	**37,75%**	**10.268**	**21,20%**
Ambiti di qualificazione dell'immagine turistica. ZONA SUD.	Nuova insediabilità per funzioni residenziali	1.000				*87.200*	1.000	*1,15%*	*1.000*	*1,15%*	*0*	*0,00%*
	Nuova insediabilità per funzioni terziarie, commerciali e per servizi		22.000				4.310	*4,94%*	*4.310*	*4,94%*	*0*	*0,00%*
	Nuova insediabilità per funzioni ricettive alberghiere e all'aria aperta			51.200	64.200		20.593	*23,62%*	*20.593*	*23,62%*	*0*	*0,00%*
	Insediabilità da trasferimento alberghi marginali con SUL ricettiva moltiplicata x 2			13.000			0	*0,00%*				*0,00%*
	Totali insediabilità attuabile ai sensi dell'art. 4.9 c.8 delle NTA del PSC (50% delle previsioni)					**43.600**	**25.903**	**59,41%**	**25.903**	**59,41%**	**0**	**0,00%**
Ambiti di qualificazione dell'immagine turistica. ZONA NORD	Nuova insediabilità per funzioni residenziali con 10-20% di funzioni di servizio e complementari	5.600				5.600	1.011	*18,05%*	*1.011*	*18,05%*	*0*	*0,00%*
	Funzioni commerciali						0	*#DIV/0!*	*0*	*#DIV/0!*	*0*	*#DIV/0!*
	Insediabilità da trasferimento alberghi marginali			6.000		6.000	2.156	*35,93%*	*2.156*	*35,93%*	*0*	*0,00%*
	Totale					**11.600**	**3.167**	**27,30%**	**3.167**	**27,30%**	**0**	**0,00%**
AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO TOTALI		**6.600**	**22.000**	**70.200**		**55.200**	**29.070**	**52,66%**	**29.070**	**52,66%**	**0**	**0,00%**

Considerando pertanto l'insieme della programmazione attuata, rappresentata nella tabella qui sopra, a consuntivo dell'esame dei contenuti rilevanti delle manifestazioni di interesse, svolta nei precedenti capitoli, il "Bilancio di Attuazione del PSC" ad attuazione degli accordi operativi programmati con la delibera di indirizzo 2018, le cui proposte potranno essere presentate entro il 14 novembre prossimo, e degli interventi per i quali con la delibera di indirizzo 2019 si propone una valutazione positiva, prevede l'attuazione del 39,14% delle previsioni insediative del PSC per la zona a mare della ferrovia, rappresentate dal 58,94% delle previsioni per il territorio urbanizzato, e dal 52,66% delle previsioni per gli ambiti di nuovo insediamento.

Risultato questo rappresentativo, oltre ai contenuti qualitativi degli interventi programmati che partecipano all'azione di rigenerazione urbana e valorizzazione dei territori costieri, della correttezza dell'azione pianificatoria di periodo transitorio attuata in virtù della LR n.24/2017, che ha ribadito e perseguito il contenimento del consumo di suolo promuovendo azioni di riqualificazione dell'edificato esistente, promuovendo per gli ambiti di nuovo insediamento esclusivamente insediamenti improntati alla valorizzazione ambientale e funzionale di quei luoghi.